



JAARVERSLAG

AGENTSCHAP
WONEN-VLAANDEREN

2019



Vlaanderen
is wonen



1.	Tegemoetkomingen	
1.	Huren	3
2.	Verhuren	9
3.	Eigenaar	10
4.	Renovatie-, verbeterings- en aanpassingspremie	11
2.	Woningkwaliteit	
1.	Conformiteitsonderzoek	17
2.	Administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring	21
3.	Strafrechtelijke handhaving	24
4.	Conformiteitsattest	28
5.	Lokaal beleid woningkwaliteit	30
3.	Woonactoren	
1.	Lokale overheden	34
2.	Sociaal wonen	40
3.	Andere	44
4.	Toezicht	
1.	Globale onderzoeken	49
2.	Basistoezicht sociale verhuring en koop	51
5.	Onderzoek	
6.	Digitale projecten	
1.	Huurschatter	61
2.	Woningpas	62
3.	Premiezoeker	62
7.	Campagnes	
1.	Woninghuurdecreet	63
2.	Rookmelders en CO-vergiftiging	64
8.	Organisatie	
1.	Organogram	67
2.	Ondernemingsplan en jaarrapportering	67
3.	Personeelsgegevens	67
4.	Parlementaire vragen	67
5.	Klachten	68
6.	Website	68
7.	Cijfermateriaal	68
9.	Blik vooruit	
	Fusietraject Wonen-Vlaanderen en De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal wonen	69



1. TEGEMOETKOMINGEN

1. Huren
2. Verhuren
3. Eigenaar
4. Renovatie-, verbeterings- en aanpassingspremie

1. Huren

1.1. Huursubsidie

Een huursubsidie is er voor mensen met een bescheiden inkomen die van een slechte of onaangepaste woning verhuizen naar een goede, aangepaste woning op de private huurmarkt of bij een sociaal verhuurkantoor (SVK).

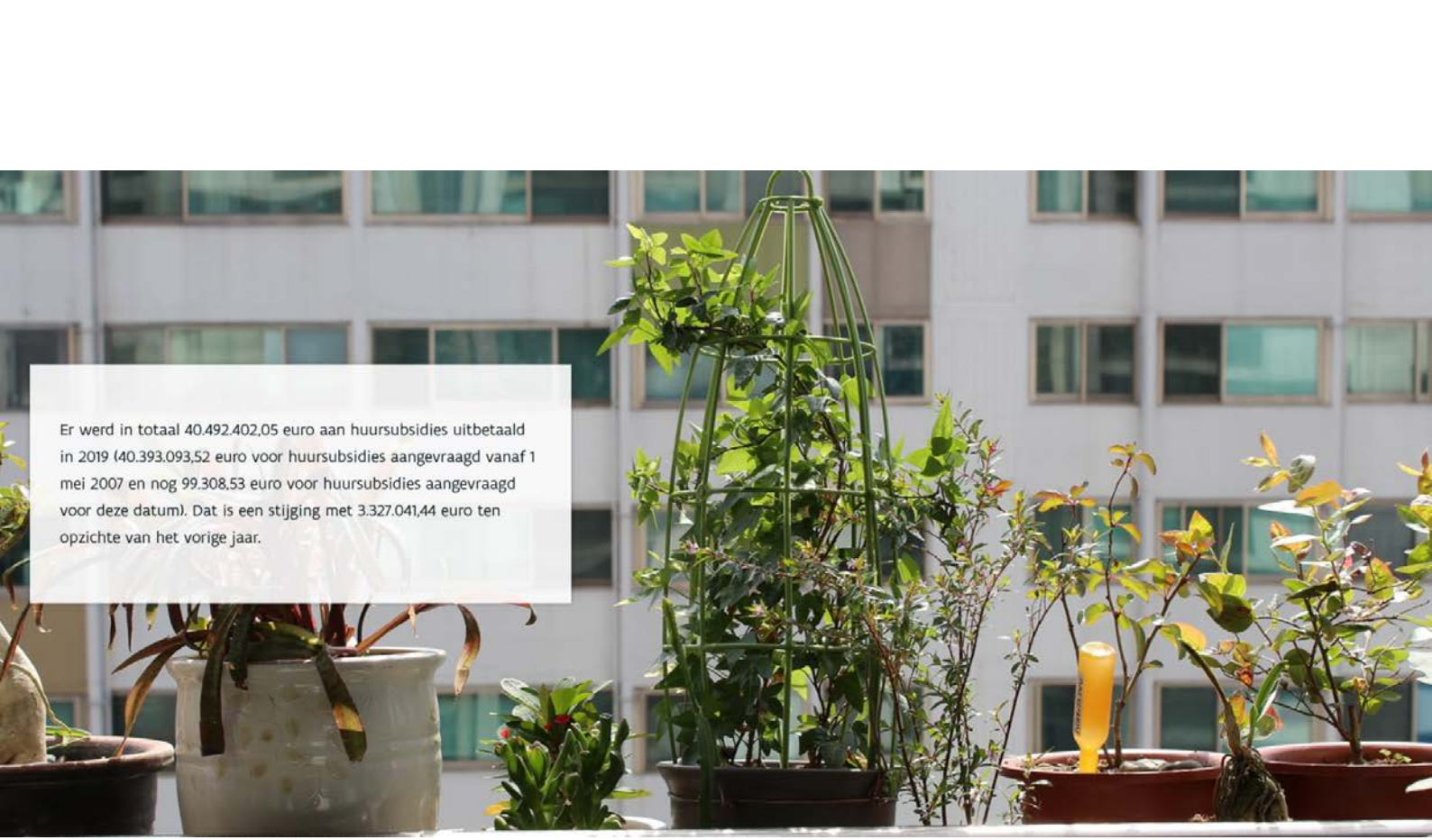
Aantal aanvragen in 2019: 11.946

REDEN AANVRAAG	AANTAL GOEDKEURINGEN 2019	AANTAL WEIGERINGEN 2019
Ex-dakloos	1.709	1.540
Onaangepast	136	288
Onveilig/ongezond	125	736
Te klein	122	992
SVK	4.749	733
Niet ingevuld	0	413
Totaal	6.841	4.702

PROVINCIE	AANTAL GOEDKEURINGEN 2019	AANTAL WEIGERINGEN 2019
Antwerpen	1.912	1.522
Limburg	1.003	452
Oost-Vlaanderen	1.433	1.080
Vlaams Brabant	536	644
West-Vlaanderen	1.957	999
Andere	0	5
Totaal	6.841	4.702

In 2019 behandelden we 11.543 aanvragen voor een huursubsidie. Dat is een stijging met 1.643 ten opzichte van vorig jaar. Het aantal aanvragen door SVK-huurders steeg sterk. Dat is te verklaren door een uitbreiding aan het huursubsidiestelsel die in werking trad op 1 mei 2019. Vooral SVK-huurders kregen daarmee meer mogelijkheden om een huursubsidie aan te vragen en hebben daar in de eerste maanden na mei 2019 volop gebruik van gemaakt.

Het goedkeuringspercentage steeg sterk naar 59,27% (t.o.v. 46,15% vorig jaar). Dat is vooral te danken aan het hogere aantal aanvragen door SVK-huurders. Bij die groep aanvragers ligt het goedkeuringspercentage traditioneel hoog. Aan de andere kant blijft het goedkeuringspercentage zeer laag bij de aanvragen bij het verlaten van een te kleine, onveilige of ongezonde woning. Regionaal bekeken scoort de provincie Vlaams-Brabant het laagst.



Er werd in totaal 40.492.402,05 euro aan huursubsidies uitbetaald in 2019 (40.393.093,52 euro voor huursubsidies aangevraagd vanaf 1 mei 2007 en nog 99.308,53 euro voor huursubsidies aangevraagd voor deze datum). Dat is een stijging met 3.327.041,44 euro ten opzichte van het vorige jaar.

Het gemiddelde huursubsidiebedrag in 2019 bedroeg 156,85 euro. Bij de huursubsidies die aangevraagd werden voor 1 mei 2019 bedroeg het gemiddelde 154,99 euro. Bij de huursubsidies aangevraagd vanaf 1 mei 2019 lag het gemiddelde significant hoger door de nieuwe rekenwijze: 165,56 euro. Een belangrijke kanttekening daarbij is dat alle huursubsidies die zijn aangevraagd voor 1 mei 2019 vanaf 1 mei 2020 automatisch overgaan naar het uitgebreide huursubsidiestelsel met het gemiddeld hogere huursubsidiebedrag.

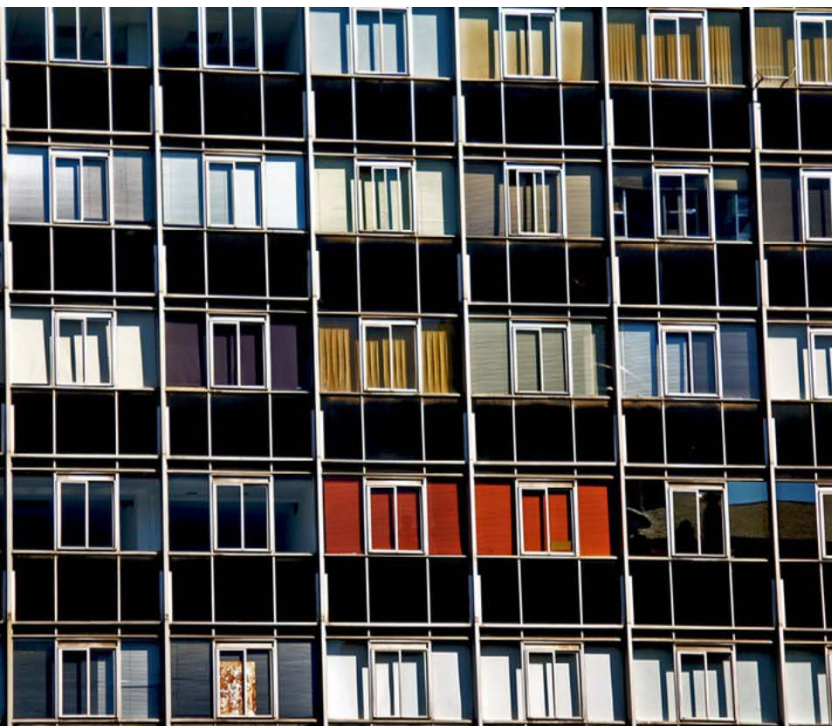
Overheen heel 2019 waren er 24.556 unieke rechthebbenden op huursubsidie.

De gemiddelde doorlooptijd van in 2019 behandelde aanvragen bedroeg 90 dagen tussen aanvraag- en beslissingsdatum. In 2018 lag dat gemiddelde een stuk hoger met 139 dagen. De daling is vooral te danken aan een wijziging in het huursubsidiestelsel die het mogelijk maakt om bij aanvragen ingediend vanaf 1 mei 2019 over te gaan tot een voorwaardelijke goedkeuring als drie maanden nadat de aanvraag volledig administratief in orde bleek nog geen woningonderzoek kon plaatsvinden, alsook aan het feit dat de huursubsidie nu enkel nog na de verhuis naar de huursubsidiewoning kan worden aangevraagd.

Eenmaal een aanvraag goedgekeurd duurde het in 2019 gemiddeld 51 dagen tot de eerste uitbetaling, wat iets minder is dan het gemiddelde van 56 dagen uit 2018.

1.2. Huurpremie

Voor wie vier jaar of langer op een wachtlijst staat voor een sociale huurwoning is er een premie die de huur van een privé-huurwoning betaalbaar houdt, in afwachting van de beschikbaarheid van een sociale huurwoning. Dat is nodig door het grote aantal wachtenden op een sociale woning en het betaalbaarheidsprobleem op de privé-huurmarkt.



De "huurpremie" is een stelsel met "semi-automatische" toekenning van rechten. Potentiële rechthebbenden die vier jaar op de wachtlijst staan, en volgens de gegevens van het centrale register van kandidaat-huurders voldoen aan de voorwaarden voor de huurpremie, krijgen een aanvraagformulier toegestuurd. Zodra ze dat terugsturen samen met hun huurcontract behandelt het agentschap de aanvraag.

Sinds de invoering van het stelsel en op datum van 3 februari 2020 kregen 74.970 mensen een formulier toegestuurd.

In 2019 werden in totaal 6.722 nieuwe huurpremies toegekend.

Onderstaande tabel toont de verdeling van de in 2019 nieuw toegekende premies over de Vlaamse provincies:

PROVINCIE	AANTAL NIEUWE RECHTHEBBENDEN 2019
Antwerpen	2.897
Limburg	761
Oost-Vlaanderen	1.425
Vlaams Brabant	592
West-Vlaanderen	1.047
Totaal	6.722

In 2019 waren er per maand gemiddeld 11.246 huurpremedossiers in uitbetaling. De gemiddelde premie bedroeg 171,06 euro. Het totale uitbetaalde bedrag bedraagt 26.158.613,22 euro.

Voor de maand december 2019 werd de huurpremie in 710 dossiers uitbetaald via sociale verhuurkantoren, voor een totaal bedrag van 132.827,34 euro.



Op 1 mei 2019 trad een hervormd huursubsidie- en huurpremiestelsel in werking.

Eenzijds werden op 1 mei 2019 de inkomensgrenzen significant verhoogd. De inkomensvoorwaarden werden gelijkgesteld aan deze van toepassing binnen de sociale huur. Dit had tot gevolg dat er een grote groep kandidaat-huurders die voorheen reeds voldoende wachttijd had opgebouwd maar niet aan de inkomensvoorwaarden voldeed, plots wel in aanmerking kwam voor de huurpremie. Deze groep kreeg een nieuw aanvraagformulier opgestuurd. Dit vertaalde zich niet alleen in een forse toename van het aantal aanvragen (+75%) maar ook in een stijging van het aantal nieuwe rechthebbenden (+30%) tegenover 2018.

Anderzijds is er voor aanvragen ingediend vanaf 1 mei 2019 een nieuwe berekeningswijze van toepassing. De berekening werd afhankelijk gemaakt van een richthuurprijs en een eigen bijdrage van de huurder. Die eigen bijdrage staat in functie van het inkomen van de kandidaat-huurder. De huurpremie wordt nu berekend volgens de formule: referentiehurprijs (75% van de maximale huurprijs) – eigen bijdrage (1/55e van het gezinsinkomen). Wie een (zeer) laag inkomen heeft ontvangt bijgevolg meer huurpremie ontvangt dan wie een hoger inkomen heeft. Het totale bedrag van uitbetaalde huurpremies steeg met 30% tegenover 2018.

Bijkomend werd de toegang tot de huursubsidie opengesteld voor alle huurders met een SVK-huurcontract. Hierdoor daalde het aantal huurpremieaanvragen binnen de groep van SVK-huurders. Daarnaast stapten vele SVK-huurders die voorheen een huurpremie genoten over naar het nieuwe huursubsidiestelsel. Dit vertaalt zich in een kleiner aantal SVK-dossiers in uitbetaling in vergelijking met de voorgaande jaren.



In totaal waren er eind 2019 waren er 12.842 kandidaat-huurders rechttebbend voor de huurpremie. Een stijging van meer dan 25% tegenover 2018.

We kunnen stellen dat de hervorming van het huursubsidie- en huurpremiestelsel zich vertaalde in een stijging van het aantal aanvragen, het aantal nieuwe rechttebbenden, het totale aantal rechttebbende en het huurpremiebudget.

1.3. Huurwaarborgleningen

Vanaf 1 januari 2019 verstrekt het Vlaams Woningfonds huurwaarborgleningen waarmee huurders hun waarborg kunnen betalen bij het huren van een woning. De huurwaarborglening is een renteloos krediet met een maximale looptijd van 24 maanden. In 2019 werden er 3.392 huurwaarborgleningen toegekend voor een bedrag van 5.295.659 euro. De gemiddelde huurwaarborglening bedroeg 1.561 euro.

Voor de toekenning van een huurwaarborglening ontvangt het Vlaams Woningfonds een werkings- en financieringstoelage. Die bedroeg in 2019 45.551.270,45 euro; daarin zit ook de vergoeding voor de bijzondere sociale leningen die het Vlaams Woningfonds toekent.



2. Verhuren

2.1. Huurgarantiefonds

Een verhuurder kan zich aansluiten bij het Huurgarantiefonds en betaalt daarvoor een aansluitingsvergoeding van 82 euro per huurcontract.

Het huurgarantiefonds komt tegemoet bij huurachterstand als aan deze drie voorwaarden is voldaan:

- de huurder heeft een huurachterstand van drie maanden
- de vrederechter heeft de huurder uitstel van betaling verleend en een afbetalingsplan opgelegd
- de huurder leeft het opgelegde afbetalingsplan niet na

In 2019 waren er 246 nieuwe aanvragen tot aansluiting voor het huurgarantiefonds.

Dat brengt het totaal aantal aanvragen sinds 2014 op 1.797. Van de 246 aanvragen in 2019 werden er 190 aanvragen goedgekeurd, wat het totale aangesloten dossiers sinds 2014 op 1.510 brengt.

In 2019 waren er 19 aanvragen tot tegemoetkoming. Daarvan werden er 7 aanvragen goedgekeurd, waarbij een tegemoetkoming werd uitbetaald. 5 aanvragen tot tegemoetkoming werden geweigerd. 7 aanvragen zijn nog lopende.

Het huurgarantiefonds zal grondig worden hervormd. Er wordt gekozen voor een nieuwe werkwijze, met een sterke focus op preventie en een sleutelrol voor het OCMW. Het nieuwe fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen zal in werking treden op 1 juni 2020. Het huidige huurgarantiefonds wordt op 1 juni 2020 dan ook opgeheven.

3. Eigenaar

3.1. Verzekering Gewaarborgd Wonen

In 2019 waren er 11.990 aanvragen voor de verzekering gewaarborgd wonen. 8.917 aanvragen werden goedgekeurd, 1.498 aanvragen geweigerd en 9 dossiers geannuleerd.

Het Vlaamse Gewest heeft in 2019 een totaal bedrag van 7.570.760,26 euro aan premies aan de verzekeraar uitbetaald.

Hieronder een overzicht van het aantal uitbetaalde tegemoetkomingen en de betaalde bedragen:

VGW III (VERZEKERINGEN GESLOTEN ONDER HET CONTRACT MET DE VERZEKERAAR VAN 2014 T.E.M. 2019)	TEGEMOETKOMINGEN	BEDRAG
2019	1.201 (994 in 2018)	2.871.646,38 euro: 960.765,58 euro voor werkloosheid en 1.910.880,80 voor arbeidsongeschiktheid (in 2018: 2.330.565,42)

VGW II (VERZEKERINGEN AFGESLOTEN ONDER HET CONTRACT MET DE VERZEKERAAR VAN 2009 T.E.M. 2014)	TEGEMOETKOMINGEN	BEDRAG
01/04/2018 tot 31/03/2019	824 (1.019 in 2018)	2.063.070,17 euro: 655.710,47 euro voor werkloosheid en 1.407.359,70 euro voor arbeidsongeschiktheid (in 2018: 2.516.704,31 euro)
01/04/2019 tot 31/12/2020	662 (724 in 2018)	1.405.885,37 euro: 368.181,93 euro voor werkloosheid en 1.037.703,44 euro voor arbeidsongeschiktheid (in 2018: 1.569.705,13 euro)

VGW II betreft het contract met de verzekeraar gesloten van 1 april 2009 tot 31 maart 2014. VGW III betreft het contract met de verzekeraar gesloten van 1 april 2014 tot 14 juni 2019. Ten opzichte van de cijfers in het jaarverslag 2018 zien we een daling in het aantal tegemoetkomingen en de uitbetaalde bedragen voor VGW II en een stijging voor VGWIII. De verzekering gewaarborgd wonen geeft een verzekeringsdekking voor een periode van 10 jaar. Voor VGW II loopt de verzekeringsdekking voor de eerste aangesloten dossiers op haar einde en zien we daardoor een daling in de cijfers voor VGW II. Voor VGWIII is de verzekeringsdekking nog niet beëindigd en was het aantal verzekerden in 2019 nog in opbouw, wat de stijging in de cijfers verklaart.



4. Renovatie-, verbeterings- en aanpassingspremie

4.1. Algemeen

Met de renovatiepremie steunt de Vlaamse overheid eigenaars die een eigen woning van minstens 30 jaar oud willen renoveren of een bestaand gebouw willen omvormen tot woning. De Vlaamse verbeteringspremie is er voor specifieke verbeteringswerken aan de woning of voor verbouwingswerken om overbewoning te verhelpen. De Vlaamse aanpassingspremie is een premie voor 65-plussers die hun woning willen aanpassen aan de noden van het ouder worden.

Vanaf 1 februari 2019 werden de verbeteringspremie en de renovatiepremie geïntegreerd in een overkoepelende renovatiepremie. De verbeteringspremie bleef nog lopen tot 31

mei 2019. Burgers die voor 1 februari 2019 een eerste aanvraag hadden ingediend voor de oude renovatiepremie moeten het tweede deel nog wel aanvragen onder de oude voorwaarden, uiterlijk tot 31 januari 2021.

4.2. Renovatiepremie



In 2019 waren er 24.610 aanvragen voor een renovatiepremie. 20.244 aanvragen waren er voor de overkoepelende renovatiepremie en 4.366 onder de Oude voorwaarden. Daarvan zijn er 501 aanvragen voor een woning die verhuurd wordt aan een sociaal verhuurkantoor (59 aanvragen voor de oude renovatiepremie en 442 aanvragen voor de overkoepelende renovatiepremie). Dat is een verhoging met ruim 3.000 aanvragen ten opzichte van 2018, maar die Stijging viel wel te verwachten door de integratie van beide premiestelsels.

In 2019 hebben onze diensten 19.603 aanvragen afgehandeld, 14.998 dossiers werden goedgekeurd en 4.605 dossiers werden geweigerd. Voor de overkoepelende renovatiepremie werden 4.503 dossiers goedgekeurd en 1.464 geweigerd; in het oude stelsel waren er 10.495 goedkeuringen en 3.141 weigeringen. Wonen-Vlaanderen heeft dus zo'n 5.000 dossiers minder afgehandeld dan er zijn binnengekomen. Belangrijkste verklaring daarvoor is dat Wonen-Vlaanderen in 2019 een nieuwe applicatie in gebruik heeft genomen om dossiers digitaal te behandelen. Tijdens de ontwikkeling van die applicatie moest ook nog eens de overkoepelende renovatiepremie worden geïntegreerd. Dat leidde tot enige vertraging in de dossierbehandeling. Een aanvraag voor een renovatiepremie werd in 2019 gemiddeld na 178 dagen beslist.

In 2019 werden er 15.644 renovatiepremies uitbetaald, voor een totaalbedrag van 42.827.580 euro. Er werden nog 11.882 renovatiepremies van het oude systeem uitbetaald en 3.762 overkoepelende renovatiepremies. De gemiddelde premie bedroeg 2.726 euro voor de dossiers in het oude stelsel en 2.778 voor de overkoepelende renovatiepremie.

GOEDGEKEURDE RENOVATIEPREMIES BIJ SVK'S	AANTAL	%
buitenschrijnwerk	184	48,42
ruwbouw	197	51,84
dakwerken	214	56,32
technische installatie	310	81,58

GOEDGEKEURDE RENOVATIEPREMIES	AANTAL	%
buitenschrijnwerk	3.273	21,44
ruwbouw	3.806	24,93
dakwerken	5.974	39,14
technische installatie	8.018	52,53



4.3. Verbeterings- en aanpassingspremie

In 2019 waren er 7.721 aanvragen voor een verbeterings- en aanpassingspremie. 5.419 aanvragen werden nog ingediend voor 1 juni 2019. Na de stopzetting van de verbeteringspremie vanaf 1 juni 2019 waren er nog 2.302 aanvragen voor een aanpassingspremie. 23 daarvan waren voor een woning die werd verhuurd aan een sociaal verhuurkantoor. Onze diensten hebben in 2019 6.133 dossiers goedgekeurd en 3.198 dossiers geweigerd. Er werden dus ruim 1.600 dossiers meer behandeld dan er zijn binnengekomen. De behandelingstermijn van die dossiers is dan ook licht ingekort, met een beslissing gemiddeld 66 dagen na de aanvraag

In 2019 werden er 6.507 dossiers uitbetaald voor een totaalbedrag van 8.394.270 euro. De gemiddelde premie bedroeg 1.290 euro.

Bij de aanpassingspremie gaat het zo goed als altijd aan werken aan de technische of sanitaire uitrusting, zoals een aangepaste badkamer, een traplift of automatische rolluiken.

GOEDGEKEURDE VERBETERINGSPREMIES	AANTAL DOSSIERS	%
buitenschrijnwerk	1.317	20,2
werkzaamheden aan gevels	887	13,6
dakwerkzaamheden	702	10,8
badkamer en wc	519	8
bestaande CV-ketel vervangen	489	7,5
elektrische installatie vernieuwen	349	5,4
centrale verwarming installeren	228	3,5
optrekkend vocht behandelen	203	3,1
rookkanaal (ver)bouwen of herstellen	200	3,1
waterverwarmingstoestel op gas (type C) plaatsen	78	1,2
individueel verwarmingstoestel op gas (type C) plaatsen	33	0,5



Traplift, handgreep badkamer, installatie hellend vlak voor rolstoel

Algemeen kan men stellen dat door de integratie van beide premiestelsels het totale aantal aanvragen van de renovatiepremie en de verbeterings- en aanpassingspremie licht is gestegen, van 31.640 aanvragen in 2018 naar 32.331 aanvragen in 2019. Dat lag ook in de lijn van de verwachtingen.



2. WONINGKWALITEIT

De conformiteit van (huur) woningen onderzoeken

1. Conformiteitsonderzoek
2. Administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring
3. Strafrechtelijke handhaving
4. Conformiteitsattest
5. Lokaal beleid woningkwaliteit

1. Conformiteitsonderzoek



De Vlaamse Wooncode bepaalt de minimale normen waaraan woningen in Vlaanderen moeten voldoen. Die normen staan beschreven in het technisch verslag. Tijdens een onderzoek ter plaatse, het zogenaamde 'conformiteitsonderzoek', beoordeelt een woningcontroleur aan de hand van dat verslag of een woning conform is.

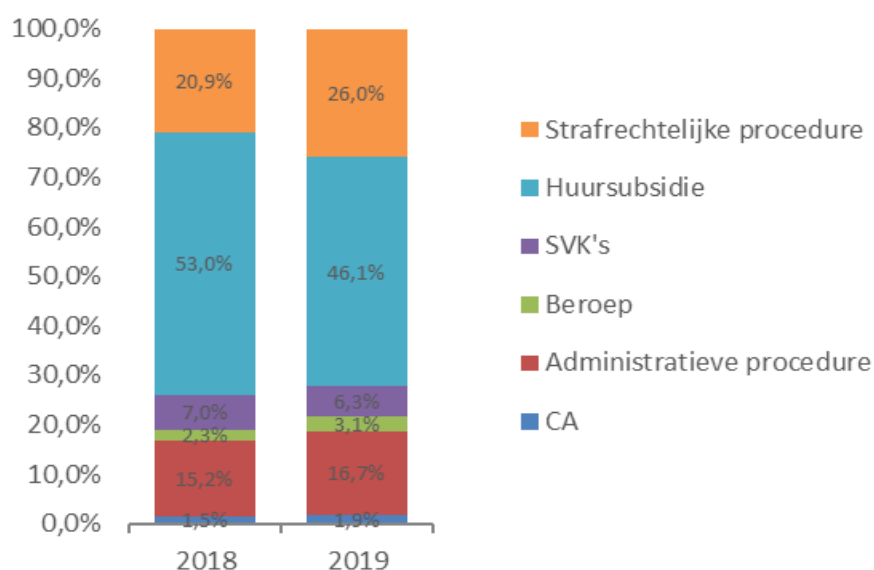
In 2019 voerde Wonen-Vlaanderen 10.231 conformiteitsonderzoeken uit. Dat is een daling van 8% ten opzichte van 2018. Die daling is enerzijds te wijten aan het hogere aandeel onderzoeken in het kader van de strafrechtelijke procedure (zie verder) en anderzijds een tijdelijke daling van de inzetbare effectieven met 1,05 VTE. Gelet op het gemiddelde aantal conformiteitsonderzoeken per VTE komt een daling van 1,05 VTE overeen met een vierhonderdtal onderzoeken minder.

1.1. Aanleiding

Wonen-Vlaanderen voert conformiteitsonderzoeken uit in verschillende procedures:

- de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, voor een advies aan de burgemeester;
- de beroepsprocedure bij de minister van Wonen tegen de beslissing (of het uitblijven ervan) van de burgemeester in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring;
- de afgifte van een conformiteitsattest, als de burgemeester de afgifte van het attest heeft geweigerd of geen beslissing heeft genomen binnen zestig dagen;
- de strafrechtelijke handhaving;
- de aanvraag van een tegemoetkoming in de huurprijs, als de aanvrager verhuist van een slechte of onaangepaste naar een goede, aangepaste woning (huursubsidie);
- de ondersteuning van de sociale verhuurkantoren (svk's), zodat zij de kwaliteit van de woningen die ze in huur willen nemen correct kunnen inschatten.

Reden conformiteitsonderzoeken



Het relatieve en absolute aantal conformiteitsonderzoeken voor een tegemoetkoming in de huurprijs is in 2019 afgenomen tot minder dan de helft van het totale aantal conformiteitsonderzoeken door Wonen-Vlaanderen (46% of 4715 onderzoeken).

Sinds 2013 kende dat aandeel een onafgebroken stijgende lijn tot meer dan de helft van het totale aantal onderzoeken in 2018.

Het aantal onderzoeken steeg in 2019 vooral bij de strafrechtelijke procedure: een stijging van 325 onderzoeken en in totaal 2.659 onderzoeken of een stijging van 6% ten opzichte van 2018.

ONDERZOEKEN	2018	2019
Strafrechtelijke procedure	2.334	2.659
Huursubsidie	5.924	4.715
SVK's	786	641
Beroep	786	641
Administratieve procedure	1.702	1.711
Conformiteitsattest	173	190

De evolutie van het aantal conformiteitsonderzoeken in de strafrechtelijke procedure verklaart deels de daling van het totale aantal conformiteitsonderzoeken. Die onderzoeken vragen immers meer voorbereidings- en verwerkingstijd voor de woningcontroleur. Een stijging bij dat type onderzoek leidt dan ook tot een daling van het globale aantal woningonderzoeken (voor 325 onderzoeken uitgevoerd in de strafrechtelijke procedure kunnen er ongeveer 750 onderzoeken met een andere reden, zoals huursubsidie, worden uitgevoerd).



In 2019 waren ook iets meer onderzoeken in de administratieve procedure (een stijging van 15% naar 17% of 1.711 onderzoeken in 2019). Toch blijft het aandeel laag (17%); in 2013 bedroeg het nog 42%. Die evolutie is vooral het gevolg van de mogelijkheid tot vrijstelling van de adviesverplichting. Gemeenten die daarvan zijn vrijgesteld moeten geen advies meer vragen aan Wonen-Vlaanderen. Er zijn ondertussen 14 'ontvoogde gemeenten'. Daarnaast zetten steeds meer gemeenten sterk in op het zogenaamde 'voortraject' of 'bemiddelingstraject'. Dat is het traject dat ze met bewoners en verhuurders afleggen voor de adviesvraag aan Wonen-Vlaanderen. Als de woningkwaliteitsproblemen tijdens dat voortraject snel worden opgelost moet de gemeente geen adviesvraag meer stellen en is er dus ook geen conformiteitsonderzoek meer nodig.

De gemeenten voeren zelf ook conformiteitsonderzoeken uit. Ze noteren hun vaststellingen in het technisch verslag, net zoals de woningcontroleurs van Wonen-Vlaanderen. Sinds de lancering van VLOK midden 2018 stellen de gemeenten die VLOK gebruiken (265 gemeenten begin 2019 en 278 eind 2019) hun technische verslagen op in die toepassing. Wonen-Vlaanderen heeft daardoor voor het eerst informatie over de conformiteitsonderzoeken van woningcontroleurs die zijn aangewezen door de burgemeester. In 2019 voerden de gemeentelijke onderzoekers 7.556 technische verslagen in: 41% voor het uitreiken van een conformiteitsattest, 27% hercontroles en 25% vooronderzoeken. De laatste twee onderzoeken kaderen in een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Kanttekening daarbij is dat enkele grotere steden zoals Antwerpen, Kortrijk en Aalst nog geen gebruik maakten van VLOK.

1.2. Onderzoeken

Bij het conformiteitsonderzoek gebruikt de woningcontroleur een checklist, het 'technisch verslag'.

Elk vastgesteld gebrek krijgt een bepaald aantal strafpunten.

Als een woning minstens 15 strafpunten haalt kan de burgemeester ze ongeschikt verklaren. Als het bewonen van de woning veiligheids- of gezondheidsrisico's inhoudt kan de burgemeester ze onbewoonbaar verklaren.

Wanneer de woonbezettingnorm wordt overschreden en het aantal bewoners een veiligheids- of gezondheidsrisico inhoudt, spreekt men van een overbewoonde woning.

Er is een apart technisch verslag voor zelfstandige woningen, voor (studenten)kamers en voor huisvesting van seizoenarbeiders.

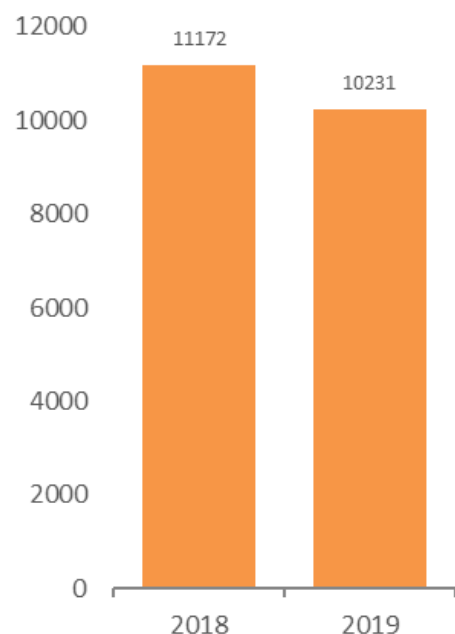


Veruit de meeste onderzoeken in 2019 vonden plaats in zelfstandige woningen (89%). Dat zijn eengezinswoningen, appartementen en studio's. Het aandeel is vergelijkbaar met dat van 2018.

Van de onderzochte niet-zelfstandige woningen of kamers (11%) was 23% bewoond door studenten en 6% door seizoenarbeiders (ten opzichte van 21% respectievelijk 3% in 2018).

Ongeveer drie kwart van de gewone kamers werd onderzocht door de Vlaamse Wooninspectie in het kader van de strafrechtelijke procedure. In een op drie van de door hen onderzochte kamers waren buitenlandse werknemers gehuisvest.

Conformiteitsonderzoeken
2018-2019



1.3. Resultaten

Voor iets meer dan de helft (52%) van de in 2019 onderzochte woningen stelde de woningcontroleur noch ongeschiktheid (= 15 strafpunten of meer), noch onbewoonbaarheid (= veiligheids- of gezondheidsrisico's) vast. Dat percentage is ongeveer gelijk aan het percentage in 2018. Daarmee ligt het aandeel conformiteitsonderzoeken met goed resultaat dus opnieuw net iets hoger dan het aandeel onderzoeken met negatief resultaat (ongeschikt of onbewoonbaar). Dat is vooral het gevolg van het hoge aandeel conformiteitsonderzoeken in huursubsidiewoningen. Basis voor die onderzoeken is immers geen klacht over woningkwaliteit, waarbij de bewoner vermoedt dat zijn woning niet in orde is, maar een aanvraag voor huursubsidie, waarbij de bewoner ervan uitgaat dat zijn woning wel in orde is. Bij die woningen bleek slechts 37% niet in orde, terwijl dat aandeel in de administratieve procedure 72% en in de strafrechtelijke procedure voor de aanvankelijke onderzoeken 98% bedraagt.

2. Administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

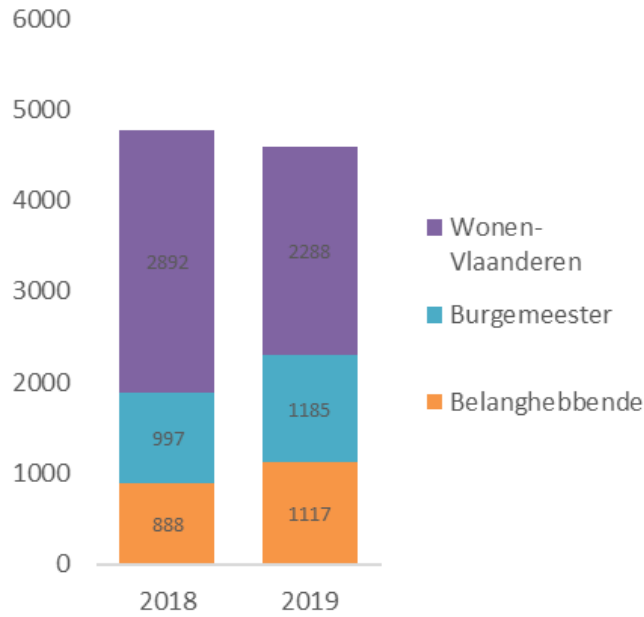
Gemeenten die niet zijn vrijgesteld van de adviesverplichting vragen advies aan Wonen-Vlaanderen voor de burgemeester de hoorplicht organiseert en zijn besluit opmaakt.



In 2019 waren er 4.590 verzoeken tot opstarting van de procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid. Daarin zitten 1.185 (26%) verzoeken van de burgemeester (het ambtshalve opstarten van de procedure door de burgemeester) en 1.117 (24%) verzoeken van andere belanghebbenden.

In de helft van de gevallen (2.288) kwam het initiatief van Wonen-Vlaanderen (het ambtshalve opstarten van de procedure door Wonen-Vlaanderen). Wonen-Vlaanderen start vooral ambtshalve op na een slecht resultaat in een onderzoek in het kader van huursubsidie of de strafrechtelijke procedure.

Verzoeken opstarten procedure OO 2018-2019



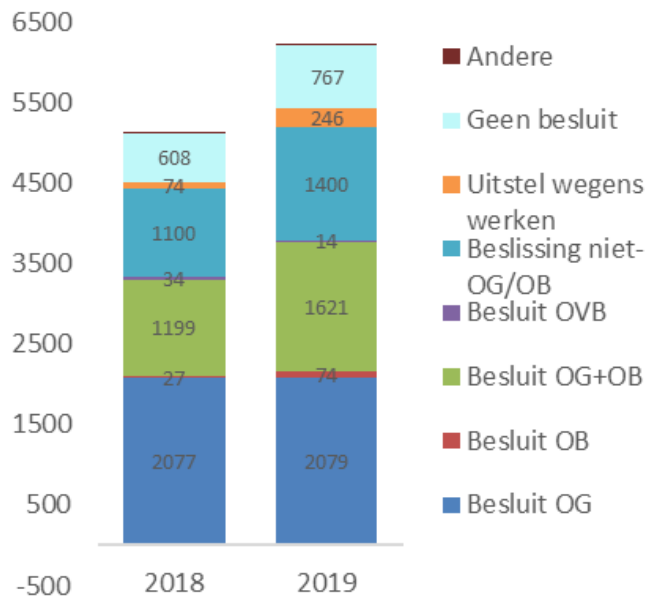
In vergelijking met 2018 is het aandeel verzoeken van de burgemeester of een andere belanghebbende gestegen met 11% en nam Wonen-Vlaanderen dus minder het initiatief. Dat komt wellicht vooral door de daling van het aantal conformiteitsonderzoeken in het kader van de huursubsidie.

In 2019 namen de burgemeesters 6.234 beslissingen in het kader van de administratieve procedure. Dat is 20% meer dan in 2018.

Bij 61% ging het om een besluit ongeschiktheid of onbewoonbaarheid en bij 22% werd de woning niet ongeschikt of onbewoonbaar verklaard.

Er werden ook een 14-tal besluiten overbewoning genomen.

Beslissingen burgemeester 2018-2019



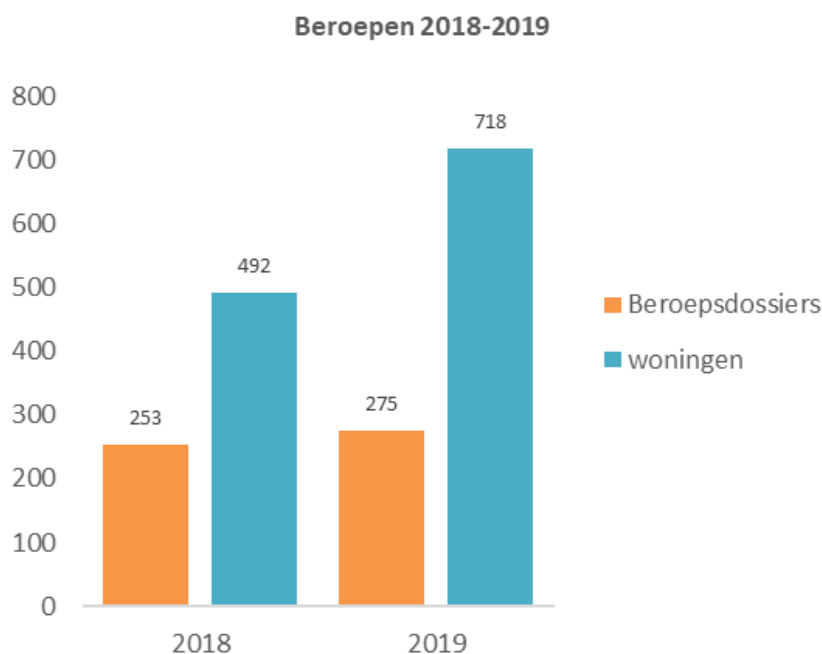
De onderzoeken in het kader van een administratieve en strafrechtelijke procedure leiden logischerwijze het vaakst tot een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (respectievelijk 56% en 84% van de beslissingen). Dat strookt met het gemiddeld hogere aantal strafpunten bij die onderzoeken.

De burgemeester kan een woning ook onbewoonbaar verklaren op basis van artikel 135, § 2 van de Nieuwe Gemeentewet (NGW), bij gevaar voor de openbare veiligheid of gevaar voor de openbare gezondheid. In 2019 waren er 365 besluiten onbewoonbaarheid NGW, tegenover 425 in 2018.

2.1. Beroepsprocedure

Elke belanghebbende kan in beroep gaan tegen de beslissing van de burgemeester in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (en de opname in de gewestelijke inventaris) of tegen het uitblijven van een beslissing in die procedure binnen drie maanden na verzoek.

Er werden in 2019 275 beroepsdossiers ingediend, voor 718 woningen. Dat is een lichte stijging van het aantal dossiers ten opzichte van 2018 (253), maar een sterke stijging (43%) van het aantal woningen. Dat komt door twee dossiers waarin in totaal 133 woningen betrokken waren.



3. Strafrechtelijke handhaving

De Vlaamse Wooninspectie zorgt voor de strafrechtelijke handhaving van de woningkwaliteitsvereisten. Concreet gaat het om woningen die worden verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld en die niet aan de minimale vereisten voldoen. De Vlaamse Wooninspectie treedt enkel op tegen de meeste ernstige vormen van krotverhuur op basis van vastgelegde prioriteiten. Die prioriteiten zijn te vinden op de website van het agentschap.

In dat kader kan de wooninspecteur onder meer een proces-verbaal opstellen, dat aan het parket wordt bezorgd, en ook het herstel vorderen. Als het parket overgaat tot vervolging kan dat leiden tot een veroordeling tot geldboete en/of een gevangenisstraf, het opleggen van een herstelmaatregel - uit te voeren binnen een vastgestelde termijn - met eventuele dwangsom, en eventueel ook de verbeurdverklaring van huurgelden. De wooninspecteur kan ook herstel vorderen via de burgerlijke rechter. Alle panden waarop een herstellvordering rust staan in het register van herstellvorderingen, gepubliceerd op de website van Wonen-Vlaanderen.

3.1. Initiatiefnemers

Het meldpunt woningkwaliteit is een belangrijke bron voor nieuwe dossiers die de Vlaamse Wooninspectie opneemt. Het meldpunt zorgt voor een efficiëntere dossierstroom aangezien onmiddellijk de meest gepaste procedure kan worden opgestart. In 2019 werden er op die manier 120 panden doorgegeven die ook effectief zijn onderzocht. Indien de Vlaamse Wooninspectie bepaalde dossiers niet kon opnemen werden die via het administratieve traject opgenomen.

Uit de monitoring van het initiatief van een aanvankelijke actie blijkt duidelijk dat het meldpunt zijn nut bewijst. De gemeente behoudt haar rol als regisseur van het woningkwaliteitsbeleid met een aandeel van iets meer dan 50%. Dossiers die na controle in het kader van de administratieve procedure alsnog doorstromen naar de Vlaamse Wooninspectie zijn nog slechts goed voor 3% van het aantal aanvankelijke acties. In het overgrote deel van de gevallen werkt de voorafgaande schifting via het meldpunt dus effectief.

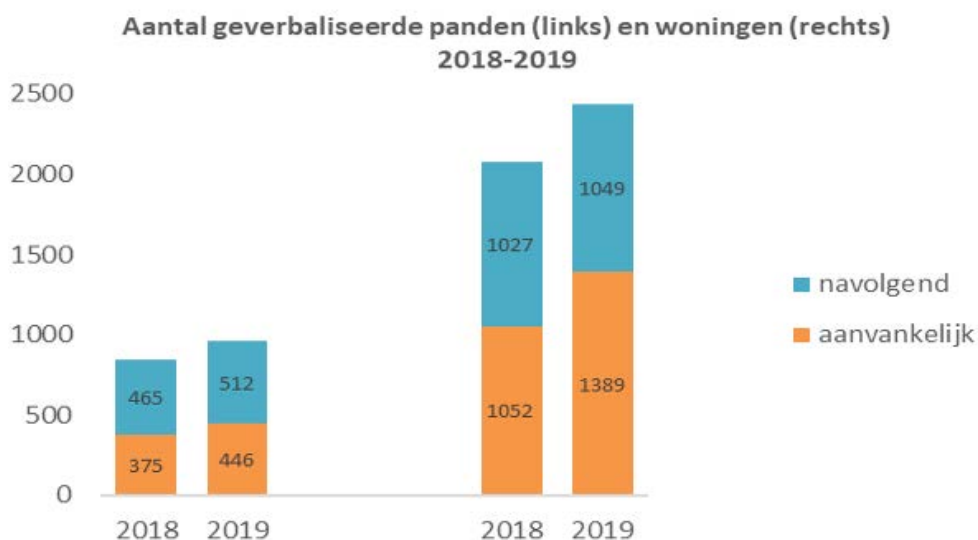
Uit onderstaande tabel met de belangrijkste bronnen voor het initiatief tot optreden, is verder af te leiden dat het parket en de politie meer dan een kwart van de nieuwe dossiers aanbrenge. Het gaat in deze tabel om aanvankelijke (eerste) acties.

2019 - INITIATIEF	AANTAL PANDEN / ONDERZOEKEN	AANDEEL
Gemeente	227	51%
Parket	38	9%
Politie	75	17%
Administratieve procedure	13	3%
Wooninspectie	47	10%

3.2. Vaststellingen op het terrein

In 2019 werd een recordaantal van 958 panden geverbaliseerd, goed voor 2.438 wooneenheden. Een pand staat voor een gebouw met een of meer wooneenheden en telt voor een uitgevoerde actie.

446 daarvan zijn panden waar een aanvankelijke (eerste) controle plaatsvond. Voor zowel het aantal onderzochte panden als het aantal onderzochte woontiteiten is dat het hoogste aantal sinds de oprichting van de Vlaamse Wooninspectie. Dat toont hoe noodzakelijk de aanwezigheid van de Vlaamse Wooninspectie is op het terrein.



Het aandeel aanvankelijk en navolgend onderzochte woontiteiten bedraagt respectievelijk 57% en 43%. Bij de aanvankelijke controles bedraagt het aandeel zelfstandige en niet-zelfstandige woningen respectievelijk 63% en 37%. Net zoals in de voorgaande jaren stijgt het aandeel zelfstandige woningen bij de hercontroles (82%) en daalt het aandeel kamers (18%). Dat is te wijten aan het grote aandeel illegale

opdelingen van eengezinswoningen die in het kader van herstel worden hersteld in de vergunde toestand.

Als we de verhouding bekijken op het niveau van het aantal acties (onderzochte panden), zien we dat 47% aanvankelijke acties waren: enkele jaren geleden bedroeg dit net geen 40%.



3.3. Herstelvorderingen

In 2019 werden 409 herstellvorderingen opgesteld voor 404 panden. Dat is een stijging van meer dan 30% (ongeveer 100 herstellvorderingen) ten opzichte van 2018.

De panden waarvoor een vordering is opgesteld tellen gemiddeld wel iets minder woningen dan in 2018.

In principe wordt in elk nieuw dossier ook een herstellvordering opgemaakt. Voor een deel van de in 2019 onderzochte panden zal dat pas in 2020 gebeuren.

De herstellvorderingen worden ook opgenomen in het register van herstellvorderingen. Op 5 maart 2019 stonden er in dat register in totaal 1.217 vorderingen.

3.4. Gerechtelijke uitspraken

In 2019 waren er 100 vonnissen en arresten (burgerlijk als strafrechtelijk) met een uitspraak over de straf en/of het opleggen van de herstellmaatregel. In 95 gevallen was er effectief een uitspraak over het herstel. De 5 overige gevallen hadden enkel betrekking op de bestraffing. In 63 gevallen werd de herstellvordering ook opgelegd, een stijging met 11 uitspraken ten opzichte van 2018. In 27 gevallen was de vordering zonder voorwerp aangezien het herstel intussen was uitgevoerd. Van de 63 gevallen waarbij de herstellvordering werd opgelegd zijn er 38 definitief. In de andere gevallen loopt er hoger beroep of is het nog niet zeker of de uitspraak definitief is geworden.

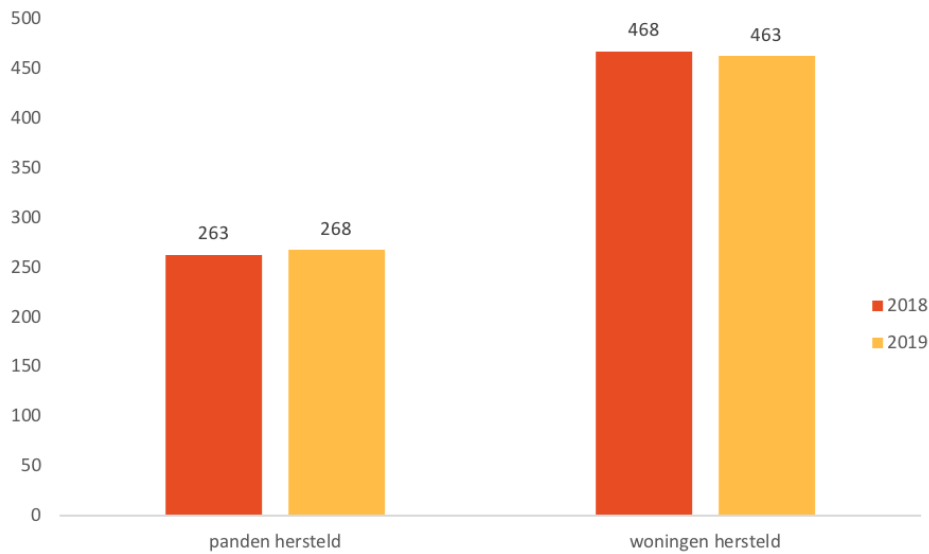
AANTAL UITSPRAKEN	AANTAL UITSPRAKEN MET HV	AANTAL UITSPRAKEN MET HV OPGELEGD	AANTAL UITSPRAKEN MET HV ZONDER VOORWERP	AANTAL UITSPRAKEN MET HV OPGELEGD - KVG
100	95	63	27	38

3.5. Herstel

Het aantal herstelde panden in 2019 ligt op hetzelfde niveau van dat van 2018.

Het aantal woonentiteiten dat werd hersteld is iets gedaald, maar naast de 463 herstelde woonentiteiten werden er nog 171 gesloopt en 61 herbestemd tot een andere functie dan wonen.

Herstel 2018-2019



4. Conformiteitsattest

Met een conformiteitsattest bevestigt de burgemeester of de adviseur woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen dat een woning (opnieuw) voldoet aan de Vlaamse minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

Een verhuurder kan een conformiteitsattest vragen aan de burgemeester. De adviseur woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen mag alleen conformiteitsattesten uitreiken in het kader van:

- een aanvraag voor tegemoetkoming in de huurprijs;
- de ondersteuning van svk's bij nieuwe inhuurnames;
- de vraag tot afgifte van een conformiteitsattest, als de burgemeester de afgifte van het attest heeft geweigerd of geen beslissing heeft genomen binnen zestig dagen.

Als de wooninspecteur bij een hercontrole vaststelt dat een zelfstandige woning of kamer opnieuw volledig in orde is, stelt hij een proces-verbaal van uitvoering op, dat eveneens geldt als conformiteitsattest.

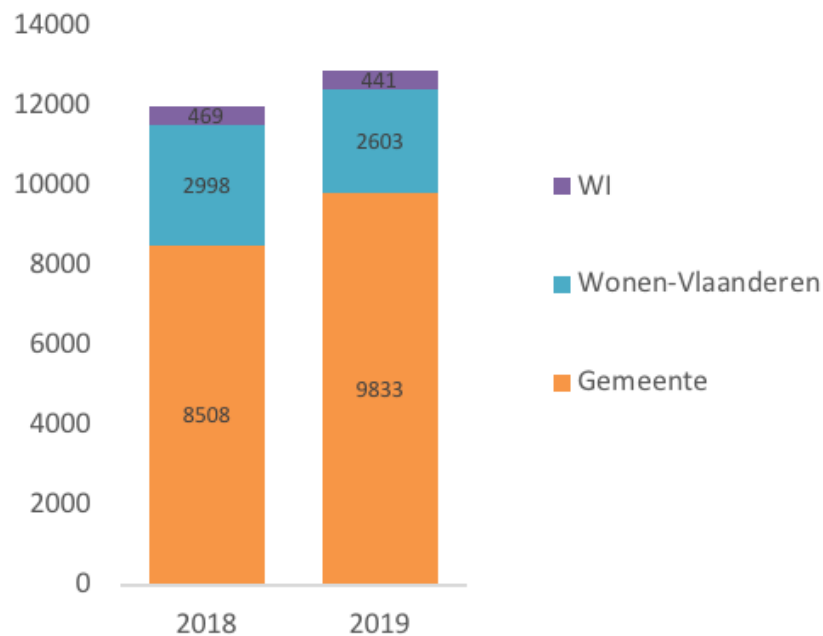
In 2019 werden er in totaal 12.877 conformiteitsattesten uitgereikt voor zelfstandige woningen en kamers, waarvan 76% of 9.833 door de gemeente, 20% of 2.603 door Wonen-Vlaanderen en 3% of 441 door de Vlaamse Wooninspectie.



Sinds 2015 is er elk jaar een stijging van het aantal door gemeenten uitgereikte conformiteitsattesten. In 2019 was de stijging 16%.

Gemeenten met een verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen hebben in 2019 794 meer conformiteitsattesten uitgereikt dan in 2018, dat is een toename van 60%. Opvallend is ook het aantal conformiteitsattesten uitgereikt door de 13 gemeenten die zijn vrijgesteld van de adviesverplichting in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring: bijna 750 meer dan in 2018.

Conformiteitsattesten 2018-2019



5. Lokaal beleid woningkwaliteit

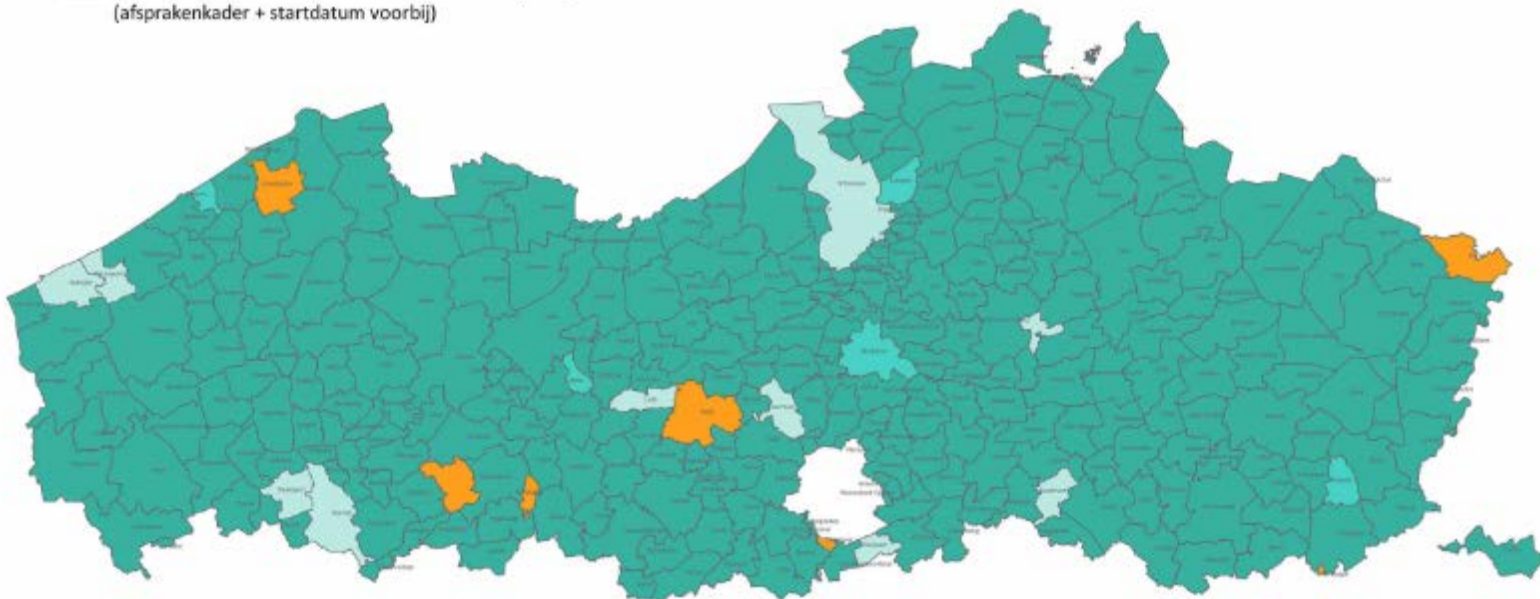
5.1. Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK)

De implementatie van de VLOK-applicatie verloopt vlot. Eind 2019 gebruiken al 278 (93%) van de lokale besturen VLOK, 13 meer dan aan het begin van het jaar. Nog eens 15 gemeenten hebben de implementatie opgestart. Slechts 7 gemeenten hebben zich nog niet geregistreerd.

VLOK - implementatie door lokale besturen

Status eind 2019

	Interesse niet geregistreerd	2%	(7)
	Interesse geregistreerd	3%	(10)
	Afsprakenkader ontvangen	2%	(5)
	Klaar voor VLOK-gebruik (afsprakenkader + startdatum voorbij)	93%	(278)



5.2. Gemeentelijke reglementen en verordeningen

De gemeente kan de woningkwaliteit verder bewaken met volgende instrumenten (stand van zaken eind 2019):

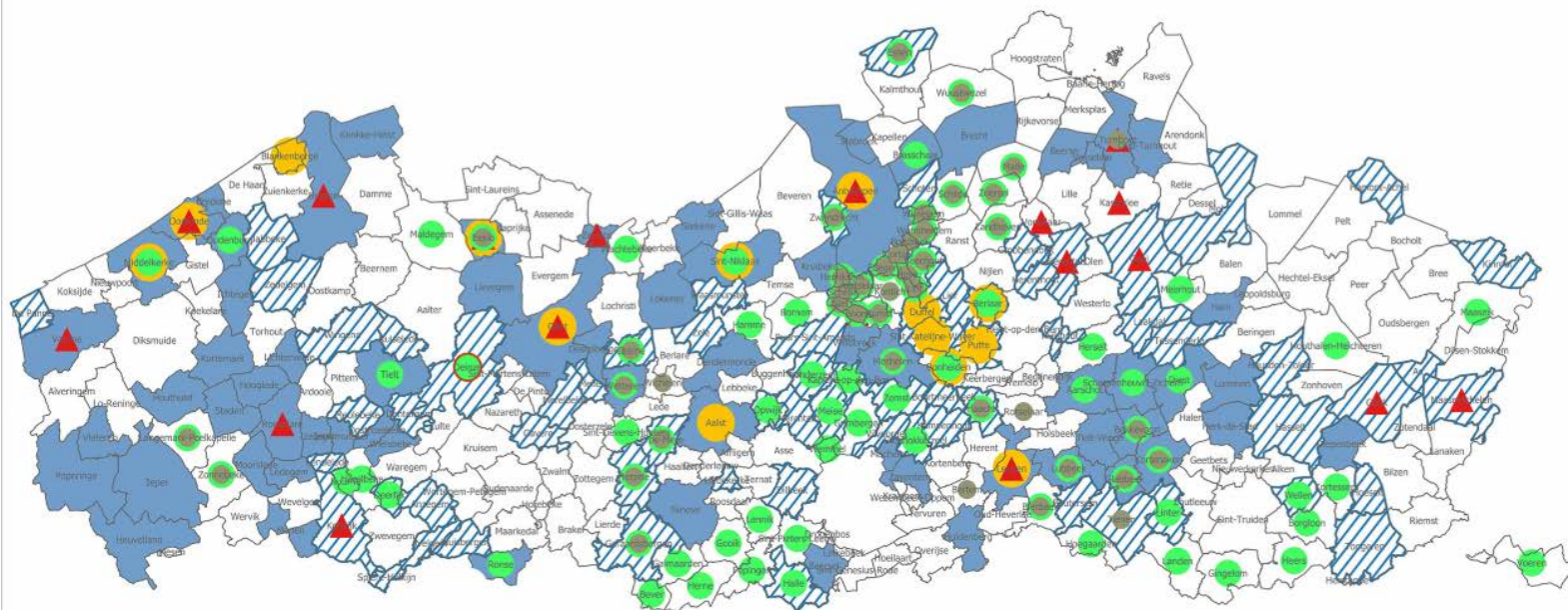
- eigen heffing op ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen: in 70 gemeenten (een daling met 6 gemeenten ten opzichte van 2018)
- opcentiemen op de gewestelijke heffing: in 74 gemeenten (1 meer dan in 2018)
- eigen regelgeving rond het conformiteitsattest: er zijn ondertussen 42 gemeenten die voor bepaalde woningen het conformiteitsattest verplichten. In 83 gemeenten

werd de geldigheidsduur van het conformiteitsattest in bepaalde situaties beperkt. Dit is ongeveer een verdubbeling op één jaar tijd. In 34 gemeenten is er gekozen voor beide opties;

- strengere normen voor kamers: 18 gemeenten (zelfde als in 2018)
- vrijstelling van adviesverplichting in procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring: 14 gemeenten (zelfde als in 2018)

Gemeentelijke reglementen en verordeningen

Woningkwaliteitsbewaking



Stand van zaken bekend bij Wonen-Vlaanderen - laatste update:
opcentiemen en heffingsreglementen: 21 maart 2019
andere: 31.12.2019

- | | | | | | |
|---|--|---|--------------------------------------|---|------------------------|
|  | CA verplicht (42) |  | Kamerreglement (18) |  | Opcentiemen (75) |
|  | CA beperkte duurtijd (83) |  | Vrijstelling adviesverplichting (14) |  | Heffingsreglement (70) |
|  | CA beperkte duurtijd - status niet bekend na fusie (1) | | | | |

5.3. Inventaris

Sinds 1 januari 2017 wordt de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO) volledig beheerd door Wonen-Vlaanderen.

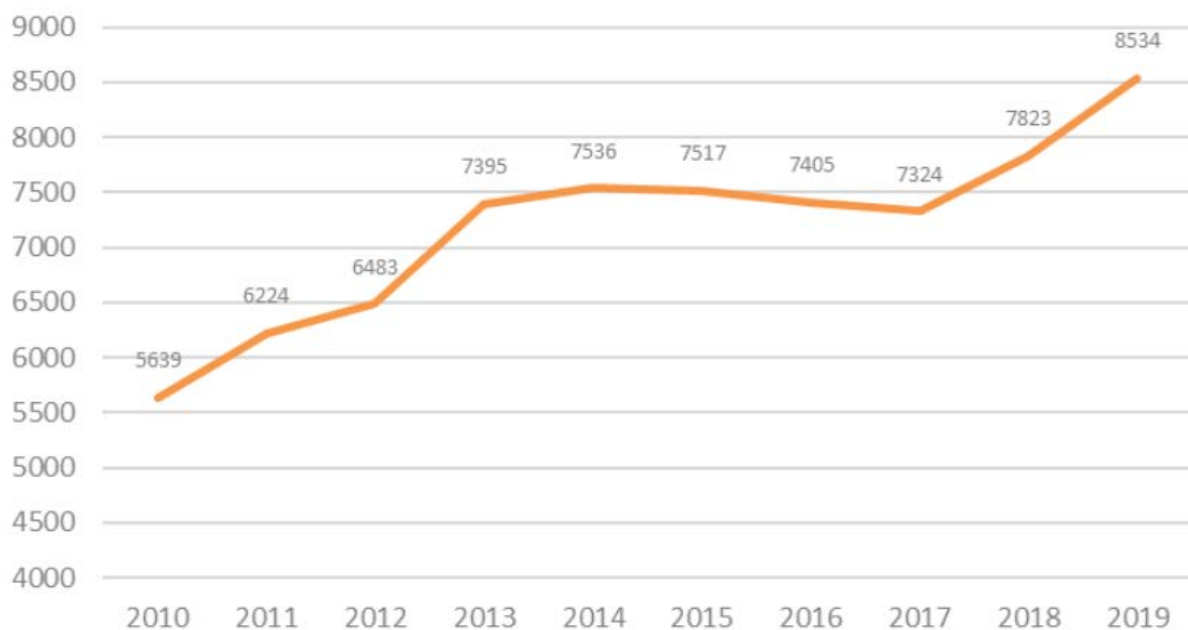
Wonen-Vlaanderen is verantwoordelijk voor:

- het inventariseren van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen (op basis van artikel 15 van de Vlaamse Wooncode en van artikel 135, §2 van de Nieuwe Gemeentewet)
- het jaarlijks versturen van herinneringsbrieven aan alle houders van het zakelijk recht

- het beoordelen van verzoeken tot vrijstelling of opschorting van de Vlaamse heffing
- het behandelen van verzoeken tot schrapping uit de inventaris

In 2019 werden 4.113 nieuwe woningen geïnventariseerd, 365 op basis van de Nieuwe Gemeentewet en 3.748 op basis van de Vlaamse Wooncode. Er werden 13.821 herinneringsbrieven verstuurd, in totaal 961 nieuwe vrijstellingen en opschortingen van de Vlaamse heffing toegekend en 3.051 woningen werden uit de inventaris geschrapt. Eind 2019 stonden er in totaal 8.534 woningen op de inventaris en liepen er nog 2.392 vrijstellingen en opschortingen van de Vlaamse heffing. Bijna de helft daarvan werd toegekend voor renovatie van de woning (49%).

Evolutie van het aantal woningen op de inventaris OO






1. Lokale overheden
2. Sociaal wonen
3. Andere
4. Gemeenten: instrumenten

1. Lokale overheden

1.1. Gemeenten bijstaan bij het voeren van een lokaal woonbeleid



Volgens de Vlaamse Wooncode is de gemeente verantwoordelijk voor het uitwerken van haar lokale woonbeleid, met aandacht voor het stimuleren van sociale woonprojecten, het ondersteunen van woonbehoeftige inwoners en het bewaken van de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving.

Op 16 november 2018 keurde de Vlaamse Regering een besluit over het lokale woonbeleid goed. Dat stelt voor de lokale beleids- en beheerscyclus 2020-2025 drie Vlaamse beleidsprioriteiten voor het lokaal woonbeleid vast, waaronder alle gemeentelijke taken worden gebundeld. Die beleidsprioriteiten stemmen grotendeels overeen met de hoger vermelde basisopdrachten die elke gemeente moet opnemen:

- de gemeente zorgt voor een divers en betaalbaar woonaanbod afhankelijk van de woonnoden
- de gemeente werkt aan de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving
- de gemeente informeert, adviseert en begeleidt inwoners met vragen over wonen

Vlaanderen ondersteunt de gemeenten op verschillende manieren bij hun rol. Zo kunnen gemeenten een subsidie aanvragen om via intergemeentelijke samenwerking het lokale woonbeleid uit te bouwen. Daarnaast krijgen ze ondersteuning van de begeleiders lokaal woonbeleid, die werken vanuit de decentrale diensten van het agentschap. Wonen-Vlaanderen organiseert ook vormingen en opleidingen voor de lokale besturen.

1.2. Begeleiding en ondersteuning

Wonen-Vlaanderen begeleidt en ondersteunt de gemeenten bij de uitbouw van hun lokale woonbeleid. Naast deelname aan het lokaal woonoverleg en andere initiatieven vanuit de gemeente staan de begeleiders ook klaar voor het beantwoorden van vragen en ondersteuning op maat.

Wonen-Vlaanderen begeleidt en ondersteunt de intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid (IGS) bij de projectuitvoering.

1.3. Vormingen en opleidingen

Wonen-Vlaanderen heeft een structureel vormingsaanbod voor lokale besturen.

De begeleiders lokaal woonbeleid organiseren in elke provincie periodiek overlegtafels voor verschillende doelgroepen waarop kennis, informatie en ervaringen over het lokale woonbeleid worden uitgewisseld. In 2019 waren in totaal 18 overlegtafels voor IGS-coördinatoren, huisvestingsambtenaren of loket- en woonwinkelmedewerkers.



Op 25 juni 2019 vond voor de tweede maal een Dag van het Lokale Woonbeleid plaats met inspirerende, informatieve en interactieve sessies. Die opleidings- en netwerkdag is gericht op mandatarissen en medewerkers van gemeenten en IGS-projecten lokaal woonbeleid, zowel specialisten als nieuwkomers in het werkveld. In totaal waren er 245 deelnemers.

In het najaar van 2019 organiseerde het agentschap in elke provincie infosessies over de recente wijzigingen in de regelgeving die een impact hebben op het lokale woonbeleid. Thema's die aan bod kwamen waren: het vernieuwde ondersteuningsaanbod van Wonen-Vlaanderen; Thuis in de Toekomst, de tool voor burgers rond duurzame woonwensen; lokale toewijzingsreglementen; het optimalisatiedecreet woningkwaliteit; het meldpunt discriminatie op de private huurmarkt. In totaal waren er 295 deelnemers, verspreid over vijf sessies.



1.4. Lokaal woonoverleg

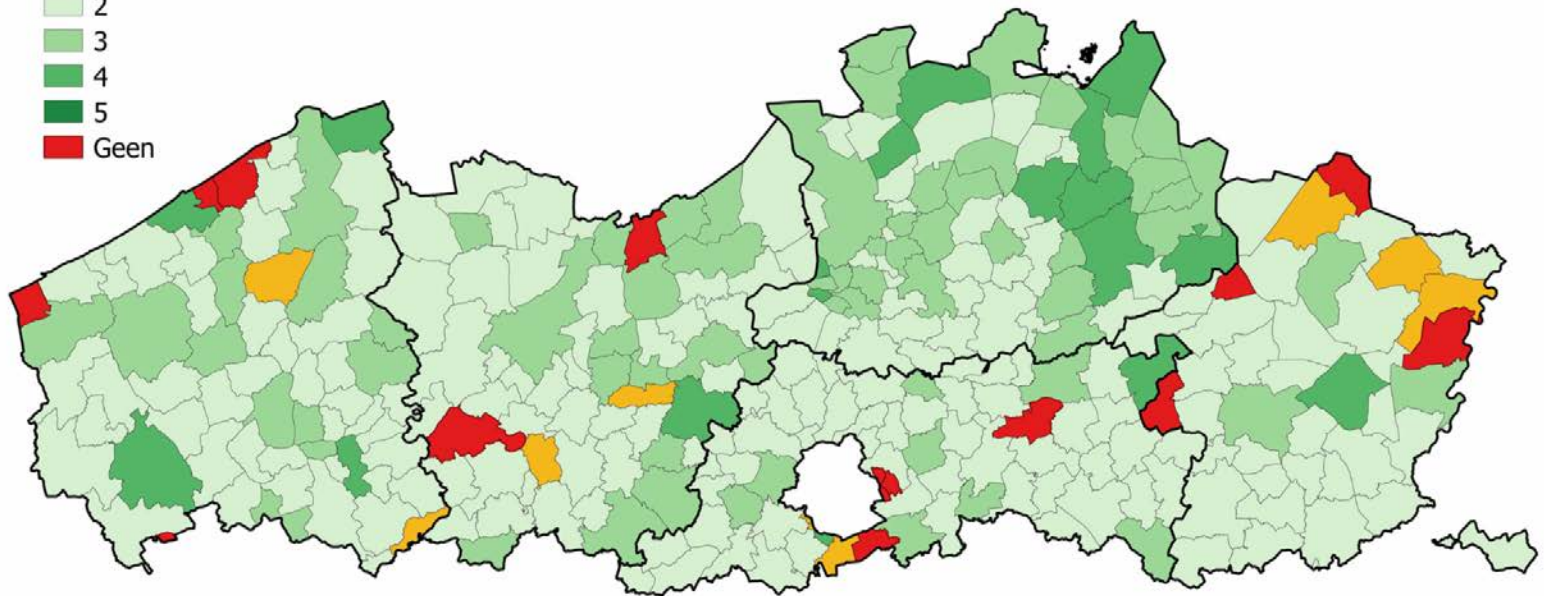
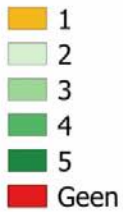
Het lokaal woonoverleg is een essentieel instrument om de gemeenten te ondersteunen in hun lokale woonbeleid.

In 2019 werd Wonen-Vlaanderen in totaal 666 keer uitgenodigd op een lokaal woonoverleg. Aanwezigheid van Wonen-Vlaanderen was 85%. In totaal vond in 286 van de 300 gemeenten (95%) een lokaal woonoverleg plaats. Een regelmatig lokaal woonoverleg betekent dat gemeenten minstens twee keer per jaar een overleg organiseren. In 2019 was dat in 276 gemeenten (92%) het geval.

	AANTAL LWO	AANTAL GEMEENTEN MET LWO	AANTAL GEMEENTEN MET MINSTEN 2 X LWO	TOTAAL AANTAL GEMEENTEN IN PROVINCIE
Antwerpen	185	69	69	69
Limburg	78	38	35	42
Oost-Vlaanderen	132	58	56	60
Vlaams Brabant	132	61	59	65
West-Vlaanderen	139	60	57	64
Totaal	666	286	276	300

De kaart hieronder geeft een geografisch overzicht van het aantal keer dat in 2019 in de gemeenten een lokaal woonoverleg plaatsvond.

LWO 2019



Dit is de top-10 van thema's die in 2019 het meest aan bod kwamen op het lokaal woonoverleg:

1. Sociale woonprojecten	88,5%
2. Sociale huisvesting (algemeen)	54,5%
3. Sociale verhuurkantoren (algemeen)	45,5%
4. Intergemeentelijke samenwerking	44,5%
5. Opvolging bindend sociaal objectief	44,2%
6. Leegstand	40,7%
7. Woningkwaliteitsbewaking (algemeen)	35,2%
8. Lokale woonbehoefte en wachtlijsten	32,8%
9. Algemeen	31,4%
10. Verwaarlozing	23,4%

Daaruit blijkt dat het thema sociale huisvesting het lokaal woonoverleg veruit blijft domineren. Intergemeentelijke samenwerking scoort ook hoog; wellicht doordat in 2019 aanvraagdossiers moesten worden opgemaakt en ingediend voor de subsidiëringsperiode 2020-2025

1.5. Intergemeentelijke samenwerkingsprojecten

Het besluit van de Vlaamse Regering van 16 november 2018 over het lokale woonbeleid bevat het subsidiekader voor intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025.

In de periode van maart tot juni 2019 organiseerde Wonen-Vlaanderen 69 keer een verkennend overleg waar een vertegenwoordiging van een IGS-project het projectvoorstel voor de periode 2020-2025 kwam toelichten. Er werden in totaal 71 subsidieaanvragen ingediend. Een aanvraag werd onontvankelijk verklaard. Voor de overige 70 aanvragen kende de minister op 12 december 2019 een subsidie toe.

Vanaf 1 januari 2020 zijn er 70 gesubsidieerde IGS-projecten lokaal woonbeleid, waaraan in totaal 255 Vlaamse gemeenten deelnemen: vier Vlaamse gemeenten op vijf zijn dus bij een intergemeentelijk project betrokken. Onderstaande kaart toont een geografisch overzicht van de aangesloten gemeenten.

1.6. Inhoudelijke en financiële opvolging IGS-projecten

Gesubsidieerde projecten lokaal woonbeleid

01.01.2020

In 2019 heeft Wonen-Vlaanderen in totaal 3,181 miljoen euro uitbetaald.

70 projecten - 255 gemeenten

- | | | | |
|---|---|---|--|
| 1. Aangenaam Wonen in Nieuwerkerken en Sint-Truiden | 19. IGSW Zuidoost-Limburg | 37. Regionaal Woonbeleid Vilvoorde-Machelen | 55. Wonen in Klein-Brabant |
| 2. Best wonen tussen zoet en zout | 20. ILV Wonen Leie & Schelde | 38. SOLVA Cluster DE-HA-NI | 56. Wonen in Tongeren-Herstaple |
| 3. Beter Wonen aan de Gete | 21. Intergemeentelijk samenwerkingsverband Helo | 39. SOLVA Cluster EM-LE-SLH | 57. Wonen in West-Limburg |
| 4. Beter Wonen Waregem - Anzegem - Avelgem - Spiere-Helkijn | 22. Intergemeentelijke Samenwerking Wonen Regio Tielt | 40. SOLVA Cluster GE-HE-LI | 58. Wonen langs Dijle en Nete |
| 5. De Woonwinkel | 23. IVLW Midden | 41. SOLVA Cluster HO-KR-OU-WP | 59. Wonen Maasland |
| 6. Hartje Hageland Oost | 24. IVLW Rivierenland | 42. SOLVA Cluster KL-MA-RO | 60. Woonbeleid Regio Izegem |
| 7. Hartje Hageland West | 25. IVLW SKS | 43. SOLVA Cluster OO-ZO-ZW | 61. Woonbeleid Zennevallei |
| 8. IGS Aalter - Eeklo - Lievegem | 26. IVLW WEBB | 44. Versterkt wonen in Mechelen, Lier en Willebroek | 62. Woondienst regio Roeselare |
| 9. IGS Assenede - Kaprijke - Sint-Laureins | 27. IVLW Zuidrand 1 | 45. Wonen aan de Demer | 63. Woondienst Zonnebeke - Langemark-Poelkapelle |
| 10. IGS HBTL | 28. IVLW Zuidrand 2 | 46. Wonen aan de Dijle Noord | 64. WoonPlus |
| 11. IGS Waas 1 | 29. Kempens Woonplatform Noord | 47. Wonen aan de Dijle Zuid | 65. Woonwijs |
| 12. IGS Waas 2 | 30. Kempens Woonplatform Zuid Centraal | 48. Wonen aan de Velp | 66. Woonwinkel KLM |
| 13. IGS Waas 3 | 31. Kempens Woonplatform Zuidoost | 49. Wonen aan IJse en Voer | 67. Woonwinkel Noord |
| 14. IGS Wachtebeke Zelzate | 32. Kempens Woonplatform Zuidwest | 50. Wonen in de Druivenstreek | 68. Woonwinkel Pajottenland |
| 15. IGS Wonen Heuvelland-Poperinge-Vleteren | 33. Kwalitatief wonen in Bocholt en Peer | 51. Wonen in de stadsregio | 69. Woonwinkel West |
| 16. IGSW Haspengouw West | 34. Kwalitatief wonen in de grensstreek | 52. Wonen in Gistel, Ichtegem, Jabbeke en Oudenburg | 70. Woonwinkel West-Brabant |
| 17. IGSW Wonen aan Mombeek en Wijers | 35. Lokaal Woonbeleid GAOZ | 53. Wonen in Hamont-Achel en Pelt | |
| 18. IGSW Woonfocus 2.0 | 36. Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland | 54. Wonen in het hart van Midden-Brabant | |

Tot 31 december 2019 waren er 49 gesubsidieerde IGS-projecten lokaal woonbeleid volgens de subsidieregeling van het besluit van de Vlaamse regering van 8 juli 2016, die door Wonen-Vlaanderen werden opgevolgd via terreinwerking (in 2019 vonden 114 stuurgroepen plaats) en via beoordeling en advisering van jaarverslagen.

2. Sociaal wonen

2.1. Vervolgtraject voortgangstoets 2018



Wonen-Vlaanderen voert tweejaarlijks een voortgangstoets uit, die nagaat welke inspanningen een gemeente levert om het bindend sociaal objectief te bereiken. Wonen-Vlaanderen meet elk jaar, dus ook in de jaren waarin geen voortgangstoets plaatsvindt, het sociale woonaanbod.

In 2018 voerde Wonen-Vlaanderen opnieuw een voortgangstoets uit. Op 14 december 2018 keurde de Vlaamse minister van Wonen de lijst goed met de definitieve indeling van gemeenten in categorieën. In totaal zitten 198 gemeenten in categorie 1: zij volgen het groeipad. 94 gemeenten zitten in categorie 2a: zij volgen het groeipad niet, maar leveren voldoende inspanningen om het bindend sociaal objectief te behalen. 16 gemeenten zijn ondergebracht in categorie 2b: zij leveren onvoldoende inspanningen om het bindend sociaal objectief tijdig te behalen.

Aan de gemeenten die bij de voortgangstoets van 2016 niet in categorie 2b waren ondergebracht en dus geen samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten (6 van de 16), werd gevraagd zo'n overeenkomst te sluiten. In het voorjaar van 2019 organiseerden Wonen-Vlaanderen en de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) begeleidingsgesprekken met de gemeenten in kwestie.

De gemeenten die bij de voortgangstoets van 2016 in categorie 2b waren ondergebracht en voor de periode 2017-2019 een samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten (10 van de 16), moesten hun overeenkomst evalueren en desnoods aanpassen. Voor twee van die gemeenten vond op hun verzoek een begeleidingsgesprek plaats.

2.2. Procedurebesluit Wonen

Op 14 juli 2017 keurde de Vlaamse Regering een nieuw Procedurebesluit Wonen goed. De nieuwe regeling trad gefaseerd in werking. Wonen-Vlaanderen heeft sinds 1 november 2017 geen adviserende rol meer, maar blijft de lokale besturen ondersteunen.

In september 2017 werd het Projectportaal uitgerold. Dat is het online platform waarmee de VMSW en de initiatiefnemers (onder andere sociale huisvestingsmaatschappijen) informatie uitwisselen over de sociale woonprojecten. De lokale besturen en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (IGS'en) kunnen er de sociale woonprojecten in hun gemeente(n) opvolgen. De gemeente brengt in deze digitale omgeving de lokale woontoets uit. De VMSW ontwikkelde een BSO-planner waarmee gemeenten kunnen nagaan hoever ze staan met het behalen van hun bindend sociaal objectief. Als het BSO is behaald geeft een convenant-planner weer hoeveel sociale huurwoningen er via het sociaal woonbeleidsconvenant kunnen worden gerealiseerd. In 2020 lanceert de VMSW een vernieuwde versie van het Projectportaal.

2.3. Attesten 'ligging in een bestaande woonkern'

Het agentschap levert daarvoor een gunstig of ongunstig attest af. Door de beslissing van de Vlaamse Regering om de subsidies voor sociale koopwoningen en sociale kavels af te schaffen, neemt het aantal aanvragen voor de afgifte van een attest 'ligging in een bestaande woonkern' al enkele jaren af. In 2016 leverde Wonen-Vlaanderen nog 79 attesten af, in 2017 daalde dat aantal naar 53, in 2018 ging het om 48 attesten, en in 2019 eindigde de teller op 14 attesten.

Van de in 2019 afgeleverde attesten kregen er twaalf een gunstige beoordeling, en waren er twee ongunstige attesten. Het overgrote deel van de attesten (93%) heeft betrekking op de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur (SSI, zowel mogelijk voor huur- als koopwoningen), tegenover 7% op een subsidie voor de bouw van sociale koopwoningen (SBE). Opvallend is dat iets meer de helft van de attesten (57%) in Limburg werd uitgereikt. Ook in de provincies West-Vlaanderen (36%) en Antwerpen (7%) werden attesten uitgereikt. Voor Oost-Vlaanderen en Vlaams-Brabant waren er geen aanvragen in 2019.

VERDELING NAAR TYPE ATTEST	SV	SBE	SSI	AANTAL TOTAAL	TOTAAL %
Antwerpen	0	0	1	1	7 %
Limburg	0	1	7	8	57 %
Oost-Vlaanderen	0	0	0	0	0 %
Vlaams Brabant	0	0	0	0	0 %
West-Vlaanderen	0	0	5	5	36 %
Totaal aantal	0	1	13	14	100 %
Totaal %	0 %	7 %	93 %	100 %	

2.4. Lokale toewijzingsreglementen

Om beter tegemoet te komen aan specifieke plaatselijke noden kunnen gemeenten of intergemeentelijke samenwerkingsverbanden een eigen toewijzingsreglement voor

sociale huurwoningen opmaken, dat een aanvulling vormt op de standaardtoewijzingsregels. Ze kunnen dat doen om de lokale binding te versterken, leefbaarheidsproblemen aan te pakken of extra aandacht te besteden aan specifieke doelgroepen. Intussen is het Kaderbesluit Sociale Huur aangepast en is het sinds 1 januari 2020 niet meer mogelijk om een toewijzingsreglement op te maken in het kader van de verbetering van de leefbaarheid.

In 2019 nam de minister voor 36 gemeenten een beslissing over het toewijzingsreglement. Dat is bijna een kwart minder dan in 2018. Twee toewijzingsreglementen werden afgekeurd: een omwille van te veel onduidelijke elementen, en een omdat het ging over cohousing, wat past binnen de proefomgeving voor experimentele woonvormen en waarvoor de komende jaren nog geen toewijzingsreglement moet worden opgemaakt. In drie gevallen werd het toewijzingsreglement opgesteld door een intergemeentelijk samenwerkingsverband.

Bij twaalf toewijzingsreglementen oordeelde de minister over doelgroepen waarvoor een doelgroepenplan was opgemaakt. Dat is er een meer dan in 2018. In de meeste gevallen ging het over personen met een beperking, die zelfstandig kunnen wonen mits begeleiding. In 13 gevallen werd een toewijzingsreglement voor ouderen goedgekeurd zonder doelgroepenplan, volgens de verkorte procedure van de omzendbrief. Dat is de helft van vorig jaar. Slechts bij drie gemeenten ging het om een eerste keer voorrang verlenen aan ouderen, bij tien gemeenten betrof het een verhoging of beperking van het aantal voor ouderen voorbehouden woningen die al bij een eerder toewijzingsreglement waren goedgekeurd.



Tien gemeenten hebben de lokale binding verder uitgewerkt, dat is een kwart minder dan in 2018. Een toewijzingsreglement beoogde een verbetering van de leefbaarheid.

2.5. Bijzondere sociale leningen: VMSW en VWF

De VMSW en het Vlaams Woningfonds (VWF) verstrekken bijzondere sociale leningen aan particulieren in het Vlaamse Gewest.

Wonen-Vlaanderen is verantwoordelijk voor de aanpassing van de regelgeving omtrent de bijzondere sociale lening. Daarnaast stond het agentschap in 2019 ook in voor de subsidiëring van de VMSW en het VWF, zodat zij die bijzondere sociale leningen kunnen verstrekken met een rentekorting. Concreet gaat het bij het Vlaams Woningfonds om de uitbetaling van werkings- en financieringstoelage. Voor de VMSW is er een toelage die afhangt van het resultaat van de verschillende fondsen die de VMSW beheert voor de bijzondere sociale leningen en de bouw en renovatie van sociale huurwoningen.

- Werkings- en financieringstoelage VWF: 45.551.270,45 euro
- Toelage VMSW: 11.572.404,33 euro

De VMSW verstrekke in 2019 2.204 leningen, voor een totaalbedrag van 373.701.843 euro.

Het Vlaams Woningfonds (VWF) kent bijzondere sociale leningen toe en verhuurt zelf ook woningen, aan woonbehoeftige huishoudens. De middelen vanuit het Vlaamse Gewest komen terecht in het Fonds B2, dat in hoofdzaak dient voor de bijzondere sociale leningen. Daarnaast mag het fonds die middelen ook inzetten voor huurhulpverrichtingen. In 2019 verstrekke het VWF zo 2.323 leningen, met een totaal volume van 407.244.238,52 euro.

Hieronder een overzicht van de leningen die door de VMSW en het VWF zijn toegekend in 2019, opgesplitst per provincie:

PROVINCIE	VMSW		VWF	
	AANTAL LENINGSAKTES	LENINGSBEDRAG	AANTAL LENINGSAKTES	LENINGSBEDRAG
Antwerpen	573	96.637.087	838	146.613.147
Limburg	518	84.197.020	239	40.146.664
Oost-Vlaanderen	592	105.540.670	614	109.553.753
Vlaams Brabant	77	14.786.359	317	59.773.100
West-Vlaanderen	444	72.3540.707	315	51.157.575
Totaal	2.204	373.701.843	2.323	407.244.239

3. Andere

3.1. Huurdersbonden

Huurderbonden geven, individueel of collectief, informatie en advies aan huurders en kandidaat-huurders. Een huurdersbond treedt op als algemeen belangenbehartiger van huurders, vooral dan de meest behoeftigen. Daarnaast willen ze een goede rechtshulp bevorderen, ook in de adviesverlening door lokale besturen, en bouwen daarvoor netwerken uit. Per provincie is er een huurdersbond actief met een regionaal steunpunt. Zij organiseren zitdagen in verschillende gemeenten. Voor al die taken krijgen de huurdersbonden een subsidie voor hun personeels- en werkingskosten. In 2019 bedroeg het totale subsidiebedrag 1.921.395,15 euro.

3.2. Woonwagenterreinen

Sinds 2016 is de subsidiëring van de verwerving, inrichting, renovatie en uitbreiding van woonwagenterreinen voor woonwagenbewoners een bevoegdheid van Wonen-Vlaanderen.

In 2019 werd een verwervingssubsidie toegekend van 470.000 euro voor de inrichting van een woonwagenterrein in Halle.

Onderstaande projecten werden aanbesteed en waren aanleiding tot een bijkomende vastlegging:

- Beveren: inrichting residentieel woonwagenterrein met 7 standplaatsen: een verhoging van de vastlegging op het ontwerp met 22.779,05 euro
- Genk (Geenhoornstraat): renovatie residentieel woonwagenterrein met 46 standplaatsen + uitbreiding met 4 standplaatsen: een verhoging van de vastlegging op het ontwerp met 57.226,11 euro
- Lille: inrichting doortrekkersterrein met 25 standplaatsen: een verhoging van de vastlegging op het ontwerp met 111.344,36 euro

Volgende projecten werden in 2019 stopgezet:

- Beersel (Huizingen): inrichting doortrekkersterrein met 17 standplaatsen: goedkeuring ontwerp (1.243.933,70 euro)

3.3. Sociale verhuurkantoren

Sociale verhuurkantoren (SVK's) huren woningen op de private huurmarkt, om die tegen een redelijke huurprijs onder te verhuren aan woonbehoeftige huurders en hun zo woonzekerheid te bieden. Zo maken ze deel uit van het netwerk van sociale woonactoren, met alle daaraan verbonden taken (begeleiding van huurders, overleg en samenwerking met lokale besturen en andere woon- en welzijnsactoren, waken over de woonkwaliteit, ...).



In 2019 zijn er 49 erkende SVK's in Vlaanderen, waarvan er 43 ook worden gesubsidieerd. Van de 10.769 woningen in beheer bij de gesubsidieerde SVK's werden er 10.635 woningen gesubsidieerd. Eind 2019 werd een groeisubsidie uitbetaald voor 814 woningen die bijkomend in beheer werden genomen. Rekening houden met de woningen die uit beheer gingen was er een netto-toename van 806 woningen. Een SVK kreeg een opstartsubsidie toegekend.

Voor de personeels- en werkingskosten kregen de SVK's een totaal subsidiebedrag van 21.452.691,90 euro.

3.4. Erkende kredietmaatschappijen

De erkende kredietmaatschappijen (EKM's) zijn hypothecaire kredietmaatschappijen voor sociaal woonkrediet, erkend door de Vlaamse Regering. Einde 2019 waren er 15 maatschappijen erkend. Ze verstrekken gewaarborgde leningen voor het bouwen, kopen, verbouwen of behouden van een woning, om zoveel mogelijk mensen uit de doelgroep te helpen hun bescheiden woning te (her)financieren.



In 2019 verstrekten de EKM's 1.131 leningen, voor een totaalbedrag van 160.678.888,46 euro. Het Vlaamse Gewest kent een gewestwaarborg toe op de funding die ze opnemen om hypothecaire kredieten te verstrekken. De EKM's namen in 2019 funding op voor een bedrag van 93.932.000 euro.

In 2019 dienden de EKM's drie dossiers in voor de uitwinning van de gewestwaarborg. In 2019 werd in zes dossiers de gewestwaarborg uitbetaald voor een totaal bedrag van 172.192,05 euro. Het betrof vier dossiers waarvan de aanvraag werd ingediend in 2018 en twee dossiers waarvan de aanvraag werd ingediend in 2019. In de overige dossiers konden de gewestwaarborgen (nog) niet worden uitbetaald omdat niet aan de voorwaarden was voldaan of omdat nog enkele stukken ontbreken.

Het regeerakkoord voorziet voor deze legislatuur de afschaffing van het systeem van dubbele waarborgen. In afwachting van de aanpassing van de regelgeving kunnen EKM's in 2020 hun werking verder zetten volgens de bestaande modaliteiten.

3.5. Visitatieraad

De beoordeling van prestaties van de sociale huisvestingsmaatschappijen door visitaties
De Visitatieraad gaat na hoe goed een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) haar werk doet. De leden van de visitatiecommissies worden gekozen uit de Visitatieraad. Het prestatie-meetsysteem is ook een instrument voor zelfsturing voor SHM's. Daarnaast vormt de prestatiebeoordeling de basis voor de erkenning als SHM. Wonen-Vlaanderen ondersteunt de visitatiecommissies bij de visitaties.

De tweede visitatieronde loopt van einde 2017 tot einde 2022. Tot einde 2019 werden al 37 SHM's voor de tweede keer gevisiteerd. Daarvan vonden 18 visitaties plaats in 2019:

- De Oostendse Haard: 16 en 17 januari 2019
- Eigen Haard: 14 en 15 maart 2019
- Hasseltse Huisvestingsmaatschappij: 21 en 22 maart 2019
- KLEMO: 29 maart 2019
- Nieuw Dak: 25 en 26 april 2019
- Helpt Elkander: 13 en 14 juni 2019
- Wonen: 27 en 28 juni 2019
- Mijn Huis: 19 en 20 september 2019
- Tieltse Bouwmaatschappij: 12 en 13 september 2019
- De Volkswoningen: 1 en 2 oktober 2019
- Goed Wonen.Rupelstreek: 12 en 13 september 2019
- Molse Bouwmij. voor de Huisvesting: 19 en 20 september 2019
- Geelse Huisvesting: 7 en 8 november 2019
- Samenwerkende Maatschappij voor Volkshuisvesting: 23 en 24 oktober 2019
- Woonzo: 23 en 25 oktober 2019
- Woonhaven Antwerpen: 21 en 22 november 2019
- Cordium: 12 en 13 december 2019
- De Nieuwe Haard: 18 en 19 december 2019

Alle visitatierapporten verschijnen op de website van Wonen-Vlaanderen. Tot einde 2019 zijn er al 24 rapporten gepubliceerd. Een publicatie volgt doorgaans ongeveer 9 maanden na de visitatiedagen


Alle rapporten zijn raadpleegbaar op [visitatierapporten Wonen-Vlaanderen](#).



4. TOEZICHT

1. Globale onderzoeken
2. Basistoezicht sociale verhuur en koop

De afdeling Toezicht oefent toezicht uit op de kernactiviteiten en het financieel en administratief beheer van sociale woonactoren. De afdeling voert globale onderzoeken (globo's) uit bij SHM's en SVK's, coördineert het verhoogde toezicht en past handhavingsmaatregelen toe. Daarnaast ziet ze toe op de aanwending van gewestelijke subsidies en tegemoetkomingen of premies voor huisvesting, en treedt ze op tegen domiciliefraude door sociale huurders. Toezicht behandelt ook de verhalen en beroepen die kandidaat-huurders/kopers indienen tegen een beslissing van een SHM.



Op basis van een gedetailleerd draaiboek onderzochten en beoordeelden de toezichthouders de interne controle, het administratief beheer, de financiële gezondheid, de overheidsopdrachten, de inschrijving en toewijzing van huur- en koopwoningen, de huurprijsberekening, de huurlasten en de onroerende transacties van SHM's en SVK's.

1. Globale onderzoeken

1.1. Sociale huisvestingsmaatschappijen

Einde 2019 ondergingen zo al 72 SHM's een globaal onderzoek, met volgende resultaten:

- Interne procedures voorzien in voldoende interne controle: 33 shm's scoren goed, 32 SHM's voor verbetering vatbaar, 7 SHM's scoren niet goed
- Het administratief beheer van de vennootschap voldoet aan de normen: 51 SHM's scoren goed, 17 SHM's voor verbetering vatbaar, 4 SHM's scoren niet goed
- De vennootschap is financieel gezond: 37 SHM's scoren goed, 31 SHM's voor verbetering vatbaar, 4 SHM's scoren niet goed
- Overheidsopdrachten worden correct nageleefd: 37 SHM's scoren goed, 24 SHM's voor verbetering vatbaar, 11 SHM's scoren niet goed
- De sociale huurwoningen worden correct toegewezen en de kandidaten correct ingeschreven: 25 shm's scoren goed, 29 SHM's voor verbetering vatbaar, 9 SHM's scoren niet goed (9 niet van toepassing)
- De berekening van de sociale huurprijs is correct: 44 SHM's scoren goed, 14 SHM's voor verbetering vatbaar, 5 SHM's scoren niet goed (9 niet van toepassing)
- De jaarlijkse afrekening van de huurlasten is conform de regels: 51 SHM's scoren goed, 11 SHM's voor verbetering vatbaar, 1 SHM scoort niet goed (9 niet van toepassing)
- De sociale koopwoningen worden correct toegewezen en de kandidaten correct ingeschreven: 26 SHM's scoren goed, 13 SHM's voor verbetering vatbaar, 8 SHM's scoren niet goed (25 niet van toepassing)

Elke SHM ontvangt na het globale onderzoek een overzicht met alle actiepunten en aandachtspunten, waaraan ze binnen zes maanden gevolg moeten geven. De toezichthouder volgt dit nauwlettend op.

SHM's die niet goed scoren komen voor dat domein onder verhoogd toezicht, wat aanleiding vormt tot een grondige screening van de notulen van de beslissingsorganen en mogelijk ook tot opvolginspecties ter plaatse.

1.2. Sociale verhuurkantoren

Een globaal onderzoek bij een SVK spitst zich toe op zeven onderzoeksdomeinen (de administratieve werking en beheer, het beheer van het patrimonium, de overheidsopdrachten, de interne controle, het financieel beheer en de inschrijvingen en toewijzingen en ten slotte de huurprijs en herstellingskosten), onderverdeeld in 23 onderdelen. Per onderdeel kent de toezichthouder een beoordeling toe.

Eind 2019 hebben 38 SVK's een globaal onderzoek ondergaan.

De onderdelen waar de meeste SVK's tijdens de globale onderzoeken tot en met eind 2019 een beoordeling 'goed' kregen:

- Huurders voldoen aan de toewijzingsvoorwaarden (34 van 38 SVK's);
- Gemaakte uitgaven staan in relatie tot het maatschappelijk doel (33 van 38 SVK's);
- Woningen beschikken over een conformiteitsattest (30 van 38 SVK's).

De toezichthouders beoordeelden bij de meerderheid van de SVK's onderstaande onderdelen 'voor verbetering vatbaar':

- Correcte en volledige informatieverstrekking aan de kandidaat-huurders (34 van 38 SVK's)
- Interne procedures voorhanden die voorzien in voldoende interne controle (29 van 38 SVK's)
- Tijdig bezorgen van agenda's en notulen (27 van 38 SVK's)
- Bezorgde agenda's en notulen voldoen aan aanbevelingen (27 van 38 SVK's)

In een of meer onderdelen van de onderzoeksdomeinen overheidsopdrachten en interne controle bekwam een aantal SVK's de beoordeling 'niet goed':

- Correct proceduregebruik bij gunningen (13 van 38 SVK's)
- Tijdige rapportering van gunningen (9 van 38 SVK's)
- Correct voeren van de boekhouding (8 van 38 SVK's)

1.3. Lokale besturen

Lokale besturen (gemeenten, OCMW 's...) kunnen als initiatiefnemer subsidies krijgen voor de realisatie van sociale woonprojecten. De toekenning van die subsidies maakt dat ze die woningen moeten verhuren volgens de sociale huurreglementering.

Bij de meeste van die actoren gaat het om een veeleer beperkt patrimonium, soms slechts enkele woningen. In 2019 heeft de toezichthouder de naleving hiervan gecontroleerd bij 7 lokale besturen. De algemene vaststelling blijft dat de meeste lokale besturen onvoldoende uitgerust en beslagen zijn om deze woningen op een correcte manier als sociale huurwoning toe te wijzen en te beheren.

2. Basistoezicht sociale verhuring en koop

Bij 48 sociale verhuurkantoren werd in 2019 basistoezicht op de sociale verhuring uitgeoefend.

De controle had betrekking op de afhandeling van een huuropzeg, meer bepaald de opmaak van een uittredende plaatsbeschrijving, de afrekening van de huurwaarborg, de huurlasten en de vermindering op de onroerende voorheffing. Tot slot werd ook nagegaan of situaties van overbezetting voldoende worden aangepakt.

Bij alle 65 SHM's met sociale kavels of sociale koopwoningen werd in het basistoezicht de opvolging van de bewoningsplicht door kopers van een sociale koopwoning en de naleving van de bouwvolumenormen door de kopers van een sociale koopwoning, nagegaan.

Tenslotte werd bij alle 15 erkende kredietmaatschappen nagegaan of de toekenningsvoorwaarden voor sociale leningen werden nageleefd.

2.1. Gendersamenstelling raden van bestuur SHM's

Bij het administratieve basistoezicht ging de toezichthouder in de periode maart - juni 2019 systematisch na of de samenstelling van de raden van bestuur van de SHM's na de lokale verkiezingen van 2018 voldeed aan de genderverplichtingen: "de vennootschap stelt een raad van bestuur aan met ten minste een derde van de aangestelde leden van een ander geslacht".

Dat liep niet echt van een leien dakje: 6 SHM's werden hiervoor in gebreke gesteld, 1 SHM heeft daartegen een verweer ingediend dat ongegrond werd verklaard en uiteindelijk moest zelfs 1 beslissing van een algemene vergadering worden vernietigd. Talrijke SHM's hebben bijkomende algemene vergaderingen moeten houden vooraleer een evenwichtige gendersamenstelling kon bekomen worden. De laatste SHM kon hierover

pas begin oktober 2019 een vergelijk vinden binnen de eigen raad van bestuur door het aanvaarden van het ontslag van een mannelijke bestuurder ten voordele van een vrouwelijke.

Daarmee zijn nu de raden van bestuur van alle SHM's in overeenstemming met de decretale bepaling rond genderdiversiteit.

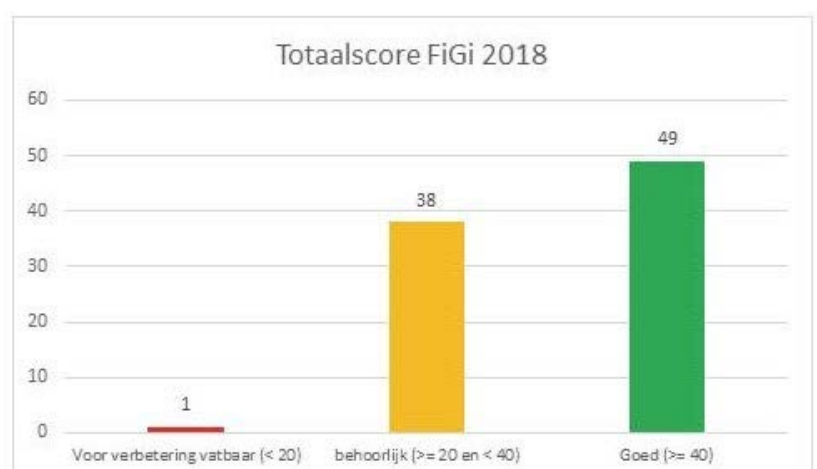
2.2. Verhoogd financieel toezicht sociale huisvestingsmaatschappijen



Voor 88 sociale huisvestingsmaatschappijen uit de koop- (9) en huursector (79) bedroeg op basis van de cijfers van boekjaar 2018 de gemiddelde FiGi-score 40,2 op een maximum totaal van 60 punten. Dat is een verbetering ten opzichte van eind 2017 toen de gemiddelde FiGi-score 39,6 op 60 punten bedroeg.

Voor de periode 2018 zijn er in totaal 47 sociale huisvestingsmaatschappijen met een hogere FiGi-score dan in 2017, 7 actoren hebben een gelijkblijvende FiGi-score en 34 actoren hebben een lagere FiGi-score dan in 2017.

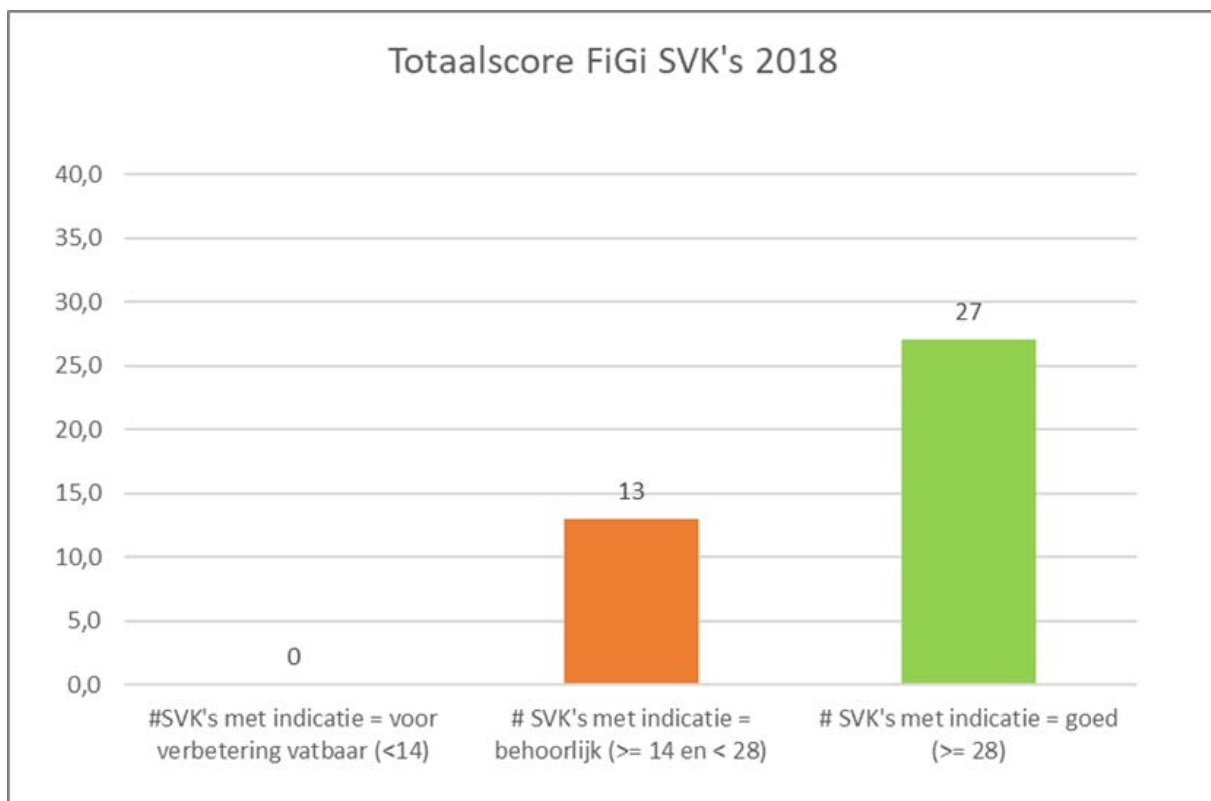
Het aantal SHM's met een FiGi-score lager dan 20 op 60 punten (zorgwekkende financiële gezondheid) is verminderd van 2 in 2017 naar slechts 1 in 2018. Er zijn 49 SHM's met een FiGi-score hoger dan of gelijk aan 40 op 60 punten voor 2018 (goede financiële gezondheid).



2.3. Verhoogd financieel toezicht sociale verhuurkantoren

De afdeling Toezicht meet jaarlijks de financiële gezondheid van een sociaal verhuurkantoor (SVK) aan de hand van de Financiële Gezondheidsindex (FiGi). De index is samengesteld uit zeven financiële ratio's, ingedeeld in vier groepen: liquiditeit, rendabiliteit, solvabiliteit en kostenbeheersing. De afdeling Toezicht plaatst slecht presterende SVK's onder verhoogd financieel toezicht.

De gemiddelde FiGi-totaalscore van de SVK-sector 2018 (30,70 op 42) kende in vergelijking met 2017 (31,40 op 40) opnieuw een lichte daling. Meer dan de helft of 62,5% van de 40 erkende en gesubsidieerde SVK's behaalden in 2018 uiteindelijk wel een hogere FiGi-totaalscore in vergelijking met 2017. De FiGi-totaalscore van drie actoren bleef gelijk. Net zoals in 2017 had in 2018 opnieuw geen enkel SVK een FiGi-totaalscore lager dan 14 op 42. Het aantal svk's met een FiGi-totaalscore hoger of gelijk aan 28 op 42 nam in vergelijking met 2017 wel af van 31 SVK's naar 27 SVK's.



Afdeling Toezicht plaatste zes SVK's wegens hun zwakke financiële gezondheid onder verhoogd financieel toezicht. Om een zicht te krijgen op de ware omvang en de oorzaak van de problemen, hield Toezicht in 2019 bij vijf SVK's een financiële inspectie. Dat resulteerde in een lijst van actie- en aandachtspunten die de toezichthouder nauwgezet blijft opvolgen.

De afdeling nam ook alle raadsbeslissingen van die zes actoren onder de loep. In 2019 schorste de toezichthouder bij één actor een raadsbeslissing omtrent de aanwerving van een personeelslid. Na ontvangst van bijkomende informatie, ging de toezichthouder niet over tot de vernietiging van die beslissing. Eén actor in verhoogd toezicht kreeg een boete opgelegd voor het niet tijdig aanleveren van de notulen van raadsvergaderingen. Diezelfde actor werd in 2019 eveneens in gebreke gesteld voor subsidiefraude en voor vaststellingen in de onderzoeksdomeinen financieel beheer en sociale verhuring tijdens het globale onderzoek.

2.4. Domiciliefraude

Wonen-Vlaanderen maakt werk van de strijd tegen domiciliefraude in sociale woningen. Op aangeven van een sociale huisvestingsactor, naar aanleiding van een klacht van een burger of op vraag van het parket of het arbeidsauditoraat voert de toezichthouder een onderzoek uit.

In 2019 werden er 194 dossiers/klachten behandeld. In 161 dossiers betrof het louter een vraag van een sociale huisvestingsactor tot informatie inzake verbruiksgegevens (volgens de Vlaamse Wooncode kan een toezichthouder die gegevens opvragen bij nutsbedrijven en distributienetbeheerders en ter beschikking stellen van de actoren).

In 2019 voerde de toezichthouder vijf buurtonderzoeken uit, nam vier verhoren af en stelde zes processen-verbaal (pv's) op, waarvan vijf aanvankelijke pv's of nieuwe dossiers en een navolgende pv. Ook legde de toezichthouder een administratieve boete op.

2.5. Taalbereidheid

In 2019 waren er 18 ingebrekestellingen rond taalbereidheid en kregen nog drie sociale huurders een boete opgelegd wegens (herhaalde) inbreuken op de verplichting tot taalbereidheid. Vanaf 1 november 2017 werd de taalbereidheid omgevormd tot een taalkennisvereiste. De huurders kregen een jaar de tijd om aan die verplichting te voldoen, zodat de eerste inbreuken door de actoren konden worden vastgesteld vanaf 1 november 2018. In 2019 waren er 38 ingebrekestellingen rond de taalkennisvereiste en kregen 12 sociale huurders een boete van 50 of 100 euro opgelegd wegens (herhaalde) inbreuken op de taalkennisvereiste.

2.6. Verhaal

Een huurder of kandidaat-huurder die zich benadeeld voelt door een beslissing van een sociaal verhuurder kan daartegen verhaal halen bij de toezichthouder.

De afdeling Toezicht ontving in 2019 585 vragen om verhaal. Dat waren er 33% meer dan het jaar ervoor. 2019 is een oneven jaar en in oneven jaren gebeuren er veel schrappingen van kandidaturen door het actualiseren van de inschrijvingsregisters.

De meeste kandidaat-huurders (358 of 60% van het totaal aantal ontvangen verhalen) vochten hun schrapping uit het inschrijvingsregister aan of betwistten de ongegrondheid van hun weigering van een woningaanbod (155). Die laatste groep zijn meestal kandidaat-huurders die daardoor hun huurpremie kwijtraakten.



5. ONDERZOEK

Op 1 januari 2016 ging het Steunpunt Wonen 2016-2020 van start, het multidisciplinaire onderzoekscentrum rond wonen in Vlaanderen.

De opdracht van het Steunpunt Wonen staat omschreven in het meerjarenplan. De basisopdracht, die de langetermijnonderzoekstrajecten omvat, bestaat uit acht werkpakketten. Daarnaast voert het Steunpunt ook kortlopende (ad hoc-)studies uit, die jaarlijks worden bepaald op basis van specifieke beleidsvragen.

In 2019 zijn volgende kortlopende studies opgestart:

- Drempels voor renovatie
- De energieprestaties van de Vlaamse woningvoorraad, cijfers en verklaringen
- Certificering woningcontroleurs
- Energetische investeringen en energieverbruik in SHM-woningen
- Onderzoek naar de impact van de invoering van de persoonsvolgende financiering voor mensen met een handicap op wonen en woonbeleid

In 2019 zijn volgende eindrapporten gepubliceerd:

- Goeyvaerts G. (2018), De impact van de btw-verlaging naar 6% op heropbouw. Leuven: Steunpunt Wonen, p.30.

Dit rapport analyseert de effecten van de btw-verlaging naar 6% voor residentiële hernieuwbouwprojecten van particuliere huishoudens.

- Vastmans F. & Dreesen S. (2018), Censusedata als bron voor woononderzoek. Verkenning van toekomstscenario's. Leuven: Steunpunt Wonen, p.40.

Dit onderzoek gaat na hoe diverse gegevens en databestanden gecreëerd en aan elkaar gekoppeld kunnen worden voor onderzoeksdoeleinden.

- Heylen K. (2018), Indicatoren voor het Vlaamse woonbeleid ingevuld met cijfers. Versie 2018. Leuven: Steunpunt Wonen.

Via de Excel-file met de meest recente gegevens voor de indicatoren van de 'Indicatorennota', kan de Vlaamse overheid de ontwikkelingen op de woningmarkt en de output van het woonbeleid opvolgen.

- Heylen K. (2018), Meten van betaalbaar wonen. Naar een nieuwe aanpak? Leuven: Steunpunt Wonen, p.36.

In dit rapport wordt getracht om de betaalbaarheidsindicatoren te evalueren en om bepaalde alternatieve indicatoren in het internationale woononderzoek te onderzoeken.

- Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2019), De kwaliteit van de renovatiewerken en de tussen 2002 en 2013 gerenoveerde woningen doorgelicht. Leuven: Steunpunt Wonen, p.42.

Deze studie analyseert de kwaliteit van de uitgevoerde renovaties en gerenoveerde woningen aan de hand van de minimale veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsvereisten van de Vlaamse overheid.

- Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2019), Noodkopers, noodeigenaars en captive renters in Vlaanderen. Nadere analyses op basis van het GWO 2013. Leuven: Steunpunt Wonen, p.60.

Dit rapport gaat na welk type huishoudens kampt met problemen om de kwaliteit van de woning waarin ze verblijven te verbeteren.

- Van den Broeck K. (2019), Verkenning van de mogelijkheden tot het opstellen van risicoprofielen ter prioritering van de conformiteitsonderzoeken in het kader van de aanvraag van een huursubsidie en bij de eerste inhuurname van een woning aangeboden door een svk. Leuven: Steunpunt Wonen, p.30.

Dit rapport gaat na of een gerichtere controle mogelijk is in het kader van conformiteitsonderzoeken, op basis van administratieve kenmerken van de woningen.

- Vastmans F. (2019), Schatten van markthuuraarden voor sociale woningen. Rapport over de ondersteuning bij de implementatie van de schattingstool. Leuven: Steunpunt Wonen, p. 36.

In dit onderzoek wordt de reeds eerder ontwikkelde Schattingstool voor sociale huur verder getest en verfijnd.

- Dreesen S. (2019), Verhuisbewegingen in Vlaanderen. Leuven: Steunpunt Wonen, p.49.

Deze studie onderzoekt de verhuisbewegingen van Vlaamse inwoners op korte termijn (tussen 2011 en 2015) en op lange termijn (2001-2011).

- Vastmans F. & Damen S. (2019), Verzekering Gewaarborgd Huren. Een berekening van de kostprijs op basis van censusdata. Leuven: Steunpunt Wonen, p.50.

Deze studie gaat na wat de haalbaarheid is van een dergelijke verzekering, hoe de doelgroep wordt gevormd door bepaling van de voorwaarden om ervoor in aanmerking te komen, wat het risico is op arbeidsongeschiktheid en werkloosheid, en hoe groot de totale budgettaire kost is.

- Heylen K. & Vanderstraeten L. (2019), Wonen in Vlaanderen anno 2018. Leuven: Steunpunt Wonen, p.165.

Dit rapport maakt een analyse van de woonsituatie in Vlaanderen in 2018 op basis van de resultaten van de Woonsurvey 2018.

- Van den Broeck K. (2019), Woningkwaliteitsverschillen tussen sociale huurders en vergelijkbare private huurders en eigenaars. Leuven: Steunpunt Wonen, p.33.

Deze studie gaat na of de woningen van sociale huurders met dezelfde kenmerken een lagere kans hebben om van ontoereikende kwaliteit te zijn dan private huurwoningen.

- Vastmans F. (2019), De Huurschatter, nieuwe resultaten versie 3; 2019. Leuven: Steunpunt Wonen, p.43.

Dit rapport bespreekt de resultaten van de berekeningen voor de derde versie van de Huurschatter, die in het najaar 2019 gelanceerd werd.

- Vastmans F. (2019), De toekomst van nieuwbouw. Trends en opties voor kernversterking. Leuven: Steunpunt Wonen, p.142.

Deze studie onderzoekt wat waar wordt gebouwd en voor wie, en wat de verwachtingen zijn voor de toekomst.

- Brusselmans L., Depraetere A., De Decker P., Hubeau B., Ryckewaert M., Van Damme W., Van den Broeck K., Van den Hout K., Vermeir D. & Verstraete J. (2019), Nieuwe wooninitiatieven: de tweede golf. Analyse van de schriftelijke enquête over sociale wooninnovaties met een focus op co-wonen en gemeenschappelijk wonen, Leuven: Steunpunt Wonen, p.155.

Dit rapport verkent hoe nieuwe wooninitiatieven in Vlaanderen er vandaag uitzien, aan de hand van een literatuurstudie, een inventaris van projecten en een schriftelijke enquête.

- Volckaert E. & De Decker P. (2019), Woonsituatie en woondynamieken bij ouderen. Een kwalitatieve studie naar de woonperspectieven van oudere huurders in de stad. Leuven: Steunpunt Wonen, p.142.

Veel ouderen lijken in hun huidige woning te blijven wonen. Dit onderzoek gaat na in welke mate die woningen daarvoor geschikt zijn.

- Vanderstraeten L., Winters S. & Ryckewaert M. (2019), De houding ten aanzien van het toekomstbeeld van “Slim wonen en leven”. Nulmeting 2018. Leuven: Steunpunt Wonen, p.40.

Dit rapport onderzoekt de resultaten van Woonsurvey 2018 met betrekking tot het vragenblok dat polste naar de attitude van bewoners ten aanzien van het transitietraject Slim Wonen en Leven.

- Heylen K. (2019), Doelgroepen sociale huur en specifieke segmenten op de woningmarkt. Leuven: Steunpunt Wonen, p.46.

Dit onderzoek analyseert de woonsituatie in Vlaanderen en staat achtereenvolgens stil bij de doelgroepen en de wachtlijst van de sociale huursector, financieringsaspecten en de situatie van de starters op de eigendomsmarkt en de woonsituatie en woonwensen van bewoners van recent gebouwde private meergezinswoningen.

- Dreesen S. & Vastmans F. (2019), Filtering in de Vlaamse woningmarkt. Leuven: Steunpunt Wonen, p.36.

Dit rapport beschrijft hoe het filteringsproces – waarbij ouder wordende woningen goedkoper op de markt komen en beschikbaar worden voor huishoudens met een lager inkomen dan de oorspronkelijke bewoners – functioneert in de Vlaamse woningmarkt.

- Dreesen S. (2019), Gentrificatie en verdringing in Vlaanderen. Leuven: Steunpunt Wonen, p.32.

Deze studie analyseert de verhuiskans en -uitkomsten van huurders die in gentrificerende buurten in Vlaanderen wonen. Gentrificerende buurten zijn armere buurten die een sterke stijging kennen van hun gemiddeld inkomen.

- Leerdam R., Vermeir D. & Hubeau B. (2019), Niet-klassieke gebruiksrechten ter bevordering van het Vlaamse woonbeleid. Leuven: Steunpunt Wonen, p.119.

Dit rapport onderzoekt de gebruiksrechten die afwijken van een traditionele koop- of huurformule en bekijkt wat de mogelijkheden zijn voor Vlaanderen om een eigen kader betreffende gebruiksrechten te realiseren en hoe ver het daarin kan gaan.

- Ryckewaert M., Van den Houte K., Vanderstraeten L. & Leyse J. (2019), Inschatting van de renovatiekosten om het Vlaamse woningpatrimonium aan te passen aan de woningkwaliteits- en energetische vereisten. Leuven: Steunpunt Wonen, p.95.

Het doel van dit onderzoek is om een inschatting te maken van de kostprijs voor het aanpassen van het Vlaamse woningpatrimonium aan de woningkwaliteits- en energetische vereisten.

- Vastmans F. & Buyst E. (2019), Drempels voor renovatie aan de aanbodzijde. Leuven: Steunpunt Wonen, p.59.

Dit rapport onderzoekt de drempels tot renovatie die bestaan aan de aanbodzijde: beschikt de bouwsector over voldoende productiecapaciteit om de grote nood aan grondige renovaties te verwezenlijken?


- Van den Broeck Katleen (2019), Drempels voor renovatie aan de vraagzijde. Leuven: Steunpunt Wonen, p.76.

Het doel van dit onderzoek is om inzicht te krijgen in de drempels die er bestaan bij de huishoudens om te renoveren.

- Ryckewaert M., Van den Broeck K. & Vastmans F. (2019), Renovatie van de Vlaamse woningvoorraad: vaststellingen en beleidsaanbevelingen. Leuven: Steunpunt Wonen, p.31.

Dit syntheserapport bundelt de voornaamste vaststellingen en beleidsaanbevelingen van de 3 onderzoeksopdrachten over de renovatie van de woningvoorraad.

Op www.steunpuntwonen.be leest u meer over het onderzoek en kan u de opgeleverde rapporten raadplegen.



6. DIGITALE PROJECTEN

1. Huurschatter
2. Woningpas
3. Premiezoeker

1. Huurschatter

De online toepassing www.huurschatter.be wil zowel huurder als verhuurder een houvast bieden bij het beoordelen of bepalen van de huurprijs voor elke zelfstandige woning in het Vlaamse Gewest.

De huurschatter kwam er na een onderzoek naar richthuurprijzen van het Steunpunt Wonen. In 2019 zijn er 40.588 opzoekingen afgerond met de huurschatter. Zowel het berekeningsmodel als de index achter de huurschatter zijn eind oktober 2019 geactualiseerd. De lay-out kreeg ook een opfrisbeurt. Daarnaast is de toegankelijkheid van de website verder ontwikkeld. Tenslotte is ook voor een responsief design gezorgd, zodat de huurschatter vanaf nu ook beter mobiel raadpleegbaar is op de tablet of de smartphone. De lancering zorgde voor een lichte piek in het aantal opzoekingen in de laatste maanden van 2019.

2. Woningpas

Op initiatief van de Vlaamse Regering werken de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM), het Vlaams Energieagentschap (VEA), het departement Omgeving en Wonen-Vlaanderen aan een nieuw Vlaams overheidsinstrument: de woningpas. Dat is een digitaal paspoort voor elke woning, raadpleegbaar door de woningeigenaar en de door hem gemachtigden. Zo krijgt elke eigenaar of gemachtigde toegang tot en inzicht in alle relevante gebouw-, grond- en omgevingsgebonden informatie waarover de overheid beschikt. Die informatie is afkomstig uit attesten, keuringen, vergunningen, technische gegevens, open data, beschikbaar in verschillende databanken van de Vlaamse overheid. De eigenaar kan die aanvullen met eigen informatie (facturen van investeringen, plannen, onderhoudsattesten,...). Dat maakt het voor de eigenaar veel gemakkelijker om bijvoorbeeld na te gaan hoe energiezuinig of kwaliteitsvol de woning is, of ze over de nodige attesten beschikt, enz. Dankzij de woningpas zal de burger als (ver)bouwer, (ver)koper of (ver)huurder ook heel wat tijd kunnen besparen in de afhandeling van het papierwerk.

De woningpas wordt ontwikkeld in verschillende fases. In 2019 ging vooral aandacht naar:

- Renovatiestappenplan en kostprijsindicatie renovatiewerken bij EPC
- Mobiscore
- Integratie met het burgerprofiel
- Aangepast woningoverzicht
- Stedenbouwkundige vergunningen
- Aanpassingen naar gebruiksvriendelijkheid; met name aandacht voor dashboard, mobile friendly design, toegankelijkheid

3. Premiezoeker

Premiezoeker wijst jaarlijks meer dan een half miljoen gebruikers de weg naar premies en tegemoetkomingen die ze kunnen krijgen voor hun woning.

De voorbije jaren zagen we een daling van het aantal premiezoeker-gebruikers, maar in 2018 was er opnieuw een lichte stijging (met 2,6%) merkbaar van het aantal unieke gebruikers. In 2019 zet die trend zich nog veel duidelijker door, met een toename van ongeveer 18,5%.

De premiezoeker zelf bevatte in 2018 in totaal 1.284 premies; in 2019 waren dat er 1.317.

Wonen-Vlaanderen besliste eind 2019 om de premiezoeker te vernieuwen. Het systeem, dat dateert van 2007, is intussen immers verouderd. Zowel op het vlak van gebruiksvriendelijkheid als op het beheer waren aanpassingen nodig. De functionele verbeteringen zijn momenteel in ontwikkeling en staan gepland voor 2020.

In 2019 consulteerde 230.566 unieke bezoekers de website www.premiezoeker.be (dit is een stijging van bijna 19% procent tegenover 2018).



7. CAMPAGNES

1. Woninghuurdecreet

Een van de grote recente beleidsmatige realisaties op het vlak van wonen was het Vlaamse Woninghuurdecreet, dat eind 2018 werd goedgekeurd en op 1 januari 2019 in werking trad. Dat decreet, dat in de plaats kwam van de oude federale Huurwet, was de emanatie van de overdracht van de huurwetgeving naar het gewestelijke niveau die een feit was sinds de zesde staatshervorming.



De lancering van het decreet werd ondersteund door een uitgebreide communicatiecampagne die van 14 december 2018 tot 31 maart 2019 liep via verschillende mediakanalen (krantenadvertenties, online-banners, radiospots, facebook-filmpjes) en gepaard ging met de lancering van de nieuwe website woninghuur.vlaanderen.

Daarnaast was er een nauwe samenwerking met tal van intermediaire organisaties op het terrein (studentenhuisvestingsdiensten, huurders- en verhuurdersorganisaties en lokale woonactoren) voor een doelgroepgerichte verspreiding van informatie- en campagnemateriaal.

Dat die campagne de nodige aandacht wist te genereren bleek duidelijk uit de toevloed aan vragen die onze helpdesk Private Huur in de loop van 2019 ontving. Sinds de start in 2015 kende die helpdesk een groeiend succes, met jaar na jaar een gestage toename van het aantal ontvangen vragen over de huurwetgeving. Waren dat er in 2018 nog 1568, het grootste aantal tot dan toe, dan kwamen er daar in 2019 nog een duizendtal bovenop, goed voor een totaal van 2559. Daarvan bereikten er 483 ons via het Vlaamse oproepnummer 1700; alle andere vraagstellers stelden hun vraag rechtstreeks aan de helpdesk, die daarmee bewijst een performant kanaal te zijn voor eerstelijnscommunicatie met de tweeledige doelgroep van huurders en verhuurders.

2. Rookmelders en CO-vergiftiging

Rookmelders kunnen levens redden. Daarom is in Vlaanderen de voorbije jaren een [rookmeldersverplichting](#) ingevoerd. Ook bewustwording rond de gevaren van CO bleek noodzakelijk.



Elke woning moet vandaag uitgerust zijn met minstens een rookmelder per bouwlaag. Uit cijfers van voorgaande jaren van ons agentschap bleek dat slechts 60% van de gecontroleerde huurwoningen effectief voldoet aan de rookmeldersverplichting.

Om op de verplichting te wijzen maar vooral om slachtoffers te voorkomen bij woningbranden werd in het voorjaar 2019 een grootschalige sensibiliseringscampagne opgezet. In samenwerking met een reclamebureau werden [TV- en radiospots](#) op verschillende zenders, facebookberichten, gerichte advertenties, website en folders ingezet om de burger te overtuigen van het nut en de noodzaak van de rookmelder.

Dat was de eerste golf van de sensibiliseringscampagne ter preventie van brand en CO-vergiftiging.

Vanaf de zomer richtte de campagne zich specifiek tot verhuurders en huurders van studentenkamers en -studio's. De verhuurder of kotbaas moet de rookmelders plaatsen, maar studenten moeten zichzelf ook bewust zijn van het belang ervan. Zo kunnen ze er aandacht aan besteden in hun zoektocht naar een geschikte kamer of studio. [De sound van 2020](#), rookmeldergeluiden gemixt door DJ Yolotanker, viel erg in de smaak bij de studenten.



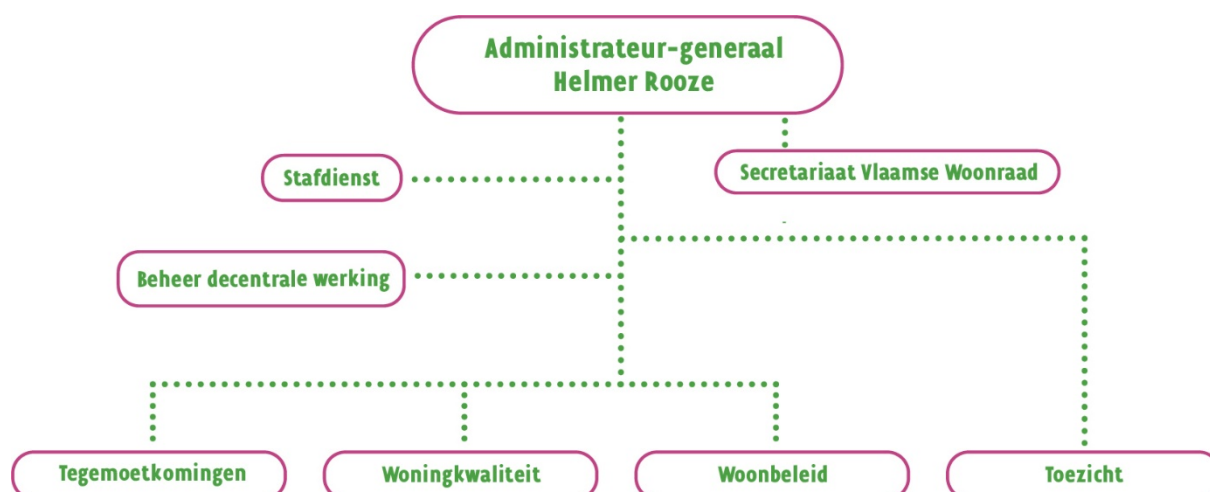
In het najaar lag de focus op maatregelen om CO-vergiftiging te voorkomen. Dat was de derde en laatste golf van de campagne. Het agentschap Wonen-Vlaanderen stelt in meer dan 10% van alle gecontroleerde woningen een ernstig risico op CO-vergiftiging vast. Het is zelfs het meest vastgestelde gebrek in woningen. Bovendien is een risico op CO-vergiftiging zo ernstig dat het voldoende is om een woning ongeschikt te verklaren. De [sensibiliseringscampagne](#) informeerde over de maatregelen die mensen kunnen nemen om blootstelling te voorkomen, zoals een correcte installatie en regelmatig onderhoud van toestellen en schoorstenen.





1. Organogram
2. Ondernemingsplan en jaarrapportering
3. Personeelsgegevens
4. Parlementaire vragen
5. Klachten
6. Website
7. Cijfermateriaal

1. Organogram



2. Ondernemingsplan en jaarrapportering

Meer info over het [Ondernemingsplan en jaarrapportering](#).

3. Personeelsgegevens

	VROUW	MAN
Contractueel	21	11
Statutair	148	102
Subtotaal	169	113
Eindtotaal	282	

4. Parlementaire vragen

In 2019 waren er in totaal 195 parlementaire vragen voor Wonen waarvan:

- 163 schriftelijke vragen
- 32 vragen om uitleg

5. Klachten

In totaal ontving de klachtenbehandelaar 211 oproepen, waarvan er 122 ontvankelijk waren als klacht. Daarvan werden er 31 als gegrond beoordeeld. Zowel het aantal ontvankelijke klachten als het aantal gegronde klachten ligt daarmee lager dan in 2018 (165 ontvankelijk, 48 gegrond). Of dat een toevallige schommeling is of een trendbreuk zal de komende jaren moeten blijken.

Zoals vorige jaren blijft het merendeel der klachten handelen over de verschillende premies en tegemoetkomingen voor huisvesting: huursubsidie (37), huurpremie (31), renovatiepremie (34). Aangezien het afgelopen jaar een nieuwe klachtenbehandelaar aan de slag ging, is het moeilijk om vergelijkingen te maken met voorgaande jaren die het louter cijfermatige overstijgen.

De belangrijkste inhoudelijke verschuiving zien we op het vlak van de huursubsidie, die in het verleden bron was van een onophoudelijke stroom klachten van mensen die weliswaar in aanmerking kwamen voor deze tegemoetkoming, maar er toch naast grepen omdat de procedure een aantal struikelblokken bevatte waar de aanvrager geen vat op had maar wel vaak de dupe van werd. Door een grondige wijziging aan dit stelsel, in voege sinds mei 2019, is nu de toegangspoort tot die subsidie weliswaar versmald, maar biedt ze wel het voordeel van de duidelijkheid: waar vroeger de oude woning moest worden gecontroleerd na de aanvraag (maar voor de verhuis naar de nieuwe woning) is voortaan een aanvraag pas mogelijk nadat de oude woning bij een conformiteitsonderzoek als ongeschikt of overbewoond werd beoordeeld. Het aantal rechthebbenden is daardoor de facto verkleind, maar het risico om als rechthebbende alsnog uit de boot te vallen (bijvoorbeeld omdat de woning niet meer tijdig kon worden gecontroleerd, voor verhuis naar de nieuwe woning) is veel kleiner geworden. Dat zal zich op termijn zeker verder vertalen in het klachtenbeeld; het aantal klachten over huursubsidie-aanvragen onder het nieuwe stelsel is beduidend kleiner dan voorheen (het totale aantal ontvankelijke klachten over de huursubsidie is nagenoeg gehalveerd tegenover vorig jaar).

6. Website

In 2019 consulteerden 929.775 unieke gebruikers de website www.wonenvlaanderen.be, wat een zeer grote stijging (50%) is met verleden jaar. Onder meer de wijzigingen van een aantal stelsels en de grootschalige sensibiliseringscampagne rond rookmelders en CO kan deze stijging verklaren.

7. Cijfermateriaal

Voor meer cijfermateriaal kan u terecht op jaarverslag2019.wonenvlaanderen.be.



9. BLIK VOORUIT

Bouwen aan een nieuwe organisatie

Fusietraject Wonen-Vlaanderen en De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal wonen

In oktober kondigde de Vlaamse regering een fusie aan tussen Wonen-Vlaanderen en de VMSW: “Om het Woonbeleid nog beter vorm te geven en maximaal in te zetten op kennisdeling binnen het beleidsveld Wonen worden het agentschap Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen gefuseerd.” Eerste doel van het project is de formele samenvoeging van beide agentschappen tegen uiterlijk 1 januari 2023. Daarnaast biedt dit traject ook de kans om een nieuwe organisatie in te richten die zich samen met haar partners maximaal inzet voor de woningkwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid in Vlaanderen.

De leidend ambtenaren van Wonen-Vlaanderen en de VMSW nemen samen het roer in handen om binnen het opgelegde tijdsschema de fusie te realiseren. De verschillende rechtsvorm van de twee organisaties, een extern verzelfstandigd agentschap bij de VMSW en een intern verzelfstandig agentschap zonder rechtspersoonlijkheid bij Wonen-Vlaanderen zorgen daarbij voor extra-complexiteit. Het fusieproject zelf omvat twee trajecten: het regelgevingstraject en het traject organisatieontwikkeling. Voor de coördinatie van beide trajecten is een projectstructuur opgezet, waaraan beide agentschappen evenwaardig deel hebben.

Een eerste stap in het regelgevingstraject is het onderzoeken welke rechtsvorm de meest geschikte is voor het geïntegreerde agentschap. Daarvoor doen de entiteiten een beroep op de expertise van een externe juridische partner. Zodra die richting vastligt kunnen de verdere wetgevende/procedurele stappen volgen.



Een nieuwe organisatie biedt ook nieuwe kansen. De startnota van de twee leidend ambtenaren voor de fusie stelt:


Dit fusietraject is niet alleen een oefening om tot ons gemeenschappelijk 'huis' te komen, maar ook om de uitdagingen van het woonbeleid een antwoord te bieden. Ieder van ons moet in deze organisatie zijn juiste plek en verantwoordelijkheid krijgen, kortom: zich thuis voelen.

Beide organisaties hebben de afgelopen jaren sterk ingezet op de optimalisatie van hun eigen werking, iets waarop we bij het uittekenen van de nieuwe organisatie zeker kunnen terugvallen. Met dat unieke voordeel willen we, samen met de externe partner organisatieontwikkeling, verder bouwen op de sterktes van de twee organisaties.

Een nieuwe organisatie biedt ook nieuwe kansen. De startnota van de twee leidend ambtenaren voor de fusie stelt: "Dit fusietraject is niet alleen een oefening om tot ons gemeenschappelijk 'huis' te komen, maar ook om de uitdagingen van het woonbeleid een antwoord te bieden. Ieder van ons moet in deze organisatie zijn juiste plek en verantwoordelijkheid krijgen, kortom: zich thuis voelen." Beide organisaties hebben de afgelopen jaren sterk ingezet op de optimalisatie van hun eigen werking, iets waarop we bij het uittekenen van de nieuwe organisatie zeker kunnen terugvallen. Met dat unieke voordeel willen we, samen met de externe partner organisatieontwikkeling, verder bouwen op de sterktes van de twee organisaties.

Een en ander vertaalt zich in een aantal bouwstenen voor de nieuwe organisatie:

- Bestaande samenwerking versterken en vergroten
- Gemeenschappelijke identiteit en organisatieprincipes
- Investeren in medewerkers



Aangezien de organisaties niet vertrekken van een wit blad willen de entiteiten snel met de verandering starten, met grote transparantie en heldere communicatie op het juiste moment. Leidinggevenden, medewerkers en belanghebbenden worden strategisch betrokken en vormen de basis van de verandering. Zo bouwen Wonen-Vlaanderen en VMSW samen aan de nieuwe organisatie.

Verantwoordelijke uitgever:
Helmer Rooze, Havenlaan 88, bus 40, 1000 Brussel

Overname van de inhoud van dit jaarverslag is toegestaan
zonder toestemming mits bronvermelding.